

Eila Viitala

# Sitova tonttijako kuntaliitoksissa

Metropolia Ammattikorkeakoulu  
Insinööri (ylempi AMK)  
Rakentaminen, maanmittaus  
Opinnäytetyö  
15.3.2017

<p>Tekijä Otsikko</p> <p>Sivumäärä Aika</p>	<p>Eila Viitala Sitova tonttijako kuntaliitoksissa</p> <p>34 sivua + 5 liitettä 15.3.2017</p>
<p>Tutkinto</p>	<p>insinööri (ylempi AMK)</p>
<p>Koulutusohjelma</p>	<p>rakentaminen, maanmittaus</p>
<p>Ohjaajat</p>	<p>kiinteistöinsinööri Juha Kantanen lehtori Juhani Nippala</p>
<p>Suomessa on maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tulon jälkeen 1.1.2000 toteutunut yhteensä 91 kuntaliitosta, joista 51 toteutui kiinteistörekisteriä pitävän kaupungin kanssa. Kuntaliitoshetkellä kaupungeilla oli päätettävä, ottavatko ne aikaisemmin Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterinpidossa olleet kuntien taajamat (asemakaava-alueet) omaan kiinteistörekisterinpitonsa vai ei ja muuttavatko ne näillä kaava-alueille olevat ohjeelliset tonttijaot sitoviksi tonttijaoksi.</p> <p>Tutkimuksen kohteena oli kaikkiaan 34 kiinteistörekisteriä pitävää kaupunkia, jotka olivat mukana em. kuntaliitoksissa. Tavoitteena oli selvittää mm, kuinka moni kaupungeista oli ottanut liitosalueiden kaava-alueet kiinteistörekisterinpittoon, millä perusteilla päätös liitosalueiden ottamisesta kiinteistörekisterinpittoon oli tehty ja mitkä oli kaupunkien mielipide toteutuneista liitoksista.</p> <p>Kysely kiinteistörekisteriä pitäviin kaupunkiin toteutettiin Webropol -nimisellä kyselytyökalulla.</p> <p>Tutkimuksen tuloksena saatiin selville, milloin liitosalueiden asemakaava-alueet kannattaa ottaa kiinteistörekisterinpittoon ja milloin liitosalueille kannattaa laatia ohjeellisen tonttijaon sijaan sitova tonttijako sekä mitä asioita tulisi ottaa huomioon, kun päätöksiä liitosalueiden kiinteistörekisterinpidosta kaupungeissa tehdään.</p> <p>Työn kautta on kaikkien käytettävissä tieto siitä, miten kaupungit ovat toimineet kuntaliitoksissa kiinteistörekisterinpidon ja sitovan tonttijaon suhteen. Työn avulla samassa tilanteessa olevien kaupunkien on helpompi myös löytää itselleen ns. vertaiskaupunkeja ja ottaa yhteyttä kaupungin virkamiehiin kuntaliitoksiin liittyvissä asioissa.</p>	
<p>Avainsanat</p>	<p>sitova tonttijako, ohjeellinen tonttijako, kiinteistörekisterinpitäjä, kuntaliitokset</p>

Author Title	Eila Viitala Binding land division in consolidations of municipalities
Number of Pages Date	34 pages + 5 appendices 15 march 2017
Degree	Master of Engineering
Degree Programme	Civil Engineering, Land Surveying
Instructors	Juha Kantanen, Cadastral Surveyor Manager Juhani Nippala, Senior Lecturer
<p>The aim of the master's thesis was to study the 34 consolidations of municipalities with a cadaster-keeping city was a party to ascertain how many of them took new areas with a detailed plan as part of their cadastral management, on what basis the decision was made, and what their experiences of the incorporations were. The survey to the cadaster maintaining cities was carried out using Webropolsurveys.</p> <p>The study showed when the incorporated areas with a detailed plan should be incorporated in the cadastral management, when to prepare a binding plot division for them instead of a guiding one and what to consider when making choices regarding the cadastral management of the incorporated areas.</p> <p>The study provides more accessible information about how cities have acted during the consolidations of municipalities regarding their cadastral management and implementation of binding plot division. With the help of this study it is easier for cities to find other cities that are in a similar situation, and consult with them regarding the choices related to consolidations of municipalities.</p>	
Keywords	binding land division, guiding plan division, cadastral registry, consolidation of municipalities

## Sisällys

### Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Tonttijako	2
2.1	Maankäyttö- ja rakennuslain aiheuttamat muutokset	2
2.2	MRL:n mukainen sitova tonttijako	3
2.3	MRL:n mukainen ohjeellinen tonttijako	4
3	Tutkimukseen liittyvää lainsäädäntöä	5
3.1	Kiinteistörekisterilaki (KRL)	5
3.2	Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)	5
3.3	Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA)	7
3.4	Kiinteistönmuodostamislaki ja -asetus (KML ja KMA)	9
3.5	Ohjeet ja suositukset	10
4	Tutkimusongelma ja tutkimuksen tavoitteet	10
4.1	Aiemmat tutkimukset ja meneillään olevat hankkeet	11
4.2	Tutkimuksen rajaus	12
4.3	Tutkimusmenetelmät ja tutkimuksen toteutustapa	12
5	Kuntaliitokset ja kuntien yhdistymiset	13
5.1	Kiinteistörekisterinpito liitosalueiden asemakaava-alueilla	16
5.1.1	Alueita ei otettu kiinteistörekisterinpitoon	16
5.1.2	Osa alueista otettiin kiinteistörekisterinpitoon	19
5.1.3	Kaikki alueet otettiin kiinteistörekisterinpitoon	20
5.2	Ohjeellinen tonttijako liitosalueilla	24
5.3	Sitova tonttijako liitosalueilla	26
6	Johtopäätökset	31
7	Yhteenveto	33
	Lähteet	35

## Liitteet

- Liite 1. Tutkimuksen tuloksena syntynyt taulukko tutkimuskohteena olleista kiinteistörekisteriä pitävistä kaupungeista
- Liite 2. Sähköisen kyselyn saatekirje
- Liite 3. Kaavio Webropolilla toteutetusta sähköisestä kyselystä
- Liite 4. Sähköisen kyselyn kysymykset (luettelo)
- Liite 5. Sähköpostilla lähetetyt lisäkysymykset

## Lyhenteet

KMA Kiinteistönmuodostamisasetus 20.12.1996/1189

KML Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554

KRL Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392

MRA Maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895

MRL Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132

## 1 Johdanto

Opinnäytetyön tilaajana on Jyväskylän kaupungin kaupunkisuunnittelun ja maankäytön yksikkö, jossa kirjoitushetkellä työskentelen toimitusinsinöörin virassa ja laadin kuntaliitosalueille sitovia tonttijakoja. Jyväskylän kaupunki on yksi niistä 103 kaupungista/kunnasta, jotka vuonna 2009 yhdistyivät naapurikunnan tai -kuntien kanssa. Jyväskylässä toteutettiin silloin kolmen kunnan, Korpilahden, Jyväskylän maalaiskunnan ja Jyväskylän kaupungin, yhdistyminen, jossa yhdistynyt kunta sai nimekseen Jyväskylän kaupunki.

Korpilahti ja Jyväskylän maalaiskunta olivat kuntia, joissa kaavat olivat pääasiassa rakennuslain aikaan hyväksytyjä rakennuskaavoja. Kumpikaan kunnista ei ollut toiminut kiinteistörekisterinpitäjänä ja kunnan kaikki kaavan mukaiset rakennuspaikat tai niiden osat lohkottiin tiloiksi Maanmittauslaitoksen toimesta. Jyväskylän kaupungissa kaavat olivat aina olleet asemakaavoja ja kaupungin palveluksessa oli oma kiinteistörekisterinpitäjä. Kaupungin alueella kaikki asemakaavan mukaiset rakennuspaikat mitattiin tonttijaon mukaisiksi tonteiksi ensin kaupungin omaan tonttirekisteriin ja myöhemmin 2000-luvulla käyttöön otettuun valtakunnalliseen kiinteistörekisteriin.

Vuonna 2009 kuntien yhdistyessä Jyväskylässä päätettiin ottaa asemakaavoituksessa ja rekisterinpidossa käyttöön niin sanottu Jyväskylän malli, joka tarkoitti sitä, että Jyväskylän kaupungin palveluksessa oleva kiinteistörekisterinpitäjä vastaisi kiinteistömuodostuksesta kaikilla asemakaava-alueilla pois lukien ranta-asemakaava-alueet. Toimintatavan valinta johti siihen, että kaikille liitoskuntien asemakaava-alueille tuli laadittavaksi sitova tonttijako. Viisi vuotta yhdistymisen jälkeen leijuu ilmassa edelleen kysymys siitä, oliko Jyväskylän tekemä ratkaisu oikea ja miten muut vastaavassa tilanteessa olleet kaupungit ovat asian ratkaisseet.

## 2 Tonttijako

Tonttijako laadittiin ennen 1.1.2000 vain kaupungeissa asemakaavan mukaisille korttelialueille tai niiden osille. Tonttijako laadittiin ja hyväksyttiin joko osana asemakaavaa tai erillisenä asiakirjana. Tonttijako osoitti sen, kuinka asemakaavan mukainen kortteli-alue tuli muodostaa tontin mittauksella (12.4.1995 lähtien lohkomalla) tai kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä kaavan mukaisiksi tonteiksi.

### 2.1 Maankäyttö- ja rakennuslain aiheuttamat muutokset

1.1.2000 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain siirtymäsäännöksen mukaisesti vanhan rakennuslain nojalla voimaan tulleet rakennus- ja asemakaavat muuttuivat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiksi asemakaavoiksi ja rakennuslain nojalla voimaan tulleet tonttijaot maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiksi sitoviksi tonttijaoksi.

Rakennuslain nojalla voimaan tullut asemakaava on voimassa tämän lain mukaisena asemakaavana.

Rakennuslain nojalla voimaan tullut tonttijako on voimassa tämän lain mukaisena sitovana tonttijakona.

Rakennuslain nojalla voimaan tullut asemakaava, jonka alueella ei ole hyväksyttyä tonttijakoa, on voimassa tämän lain mukaisena asemakaavana, jossa tämän lain 78 §:n mukaisesti edellytetään laadittavaksi erillinen tonttijako.

Rakennuslain nojalla voimaan tullut ensimmäinen asemakaava on voimassa tämän lain mukaisena ensimmäisenä asemakaavana, jota koskevat tämän lain 104 §:n mukaiset katualueen luovutusperusteet. (MRL 212 §)

Käytännössä tämä tarkoitti sitä, että kaikilla rakennuslain aikaan voimaan tulleilla asemakaava-alueilla, joissa ei ollut voimassa hyväksyttyä tonttijakoa, noudatetaan sitovaa tonttijakoa koskevia määräyksiä ja niille on laadittava erillinen sitova tonttijako MRL 78 §:n mukaisesti.

Myös vanhat rakennuskaavat muuttuivat maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tullessa niin ikään asemakaavoiksi. Erotuksena vanhoihin asemakaavoihin oli, että ne eivät tulleet sitovan tonttijaon alueiksi ja siten niihin ei voi soveltaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti sitovaa tonttijakoa koskevia määräyksiä (Jääskeläinen & Syrjänen 2014: 954).

Nykyisin tonttijako tulee osoittaa asemakaavassa aina joko sitovana tai ohjeellisena. Sitovaa tonttijakoa osoittava merkintä tulee löytyä kaavan kaavamääräyksistä. Jos



määräysmerkintää ei ole, on silloin kaavakartassa osoitettu jako aina ohjeellinen. Asemakaavan mukainen ohjeellinen tonttijako on kuitenkin mahdollista muuttaa sitovaksi tonttijaoksi noudattaen erillisen tonttijaon laatimisessa noudatettavaa menettelyä (MRL 80 §).

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole varsinaista säännöstä sitovan tonttijaon laatimistarpeesta ja tämä on johtanut siihen, että kaupunkien käytäntö on hyvin kirjavaa. Kuntaliitto on kirjoittanut asiasta omilla verkkosivuillaan ja oheistanut kaupungeja asiassa seuraavasti: ”Käytännössä päätöksen sitovan tonttijaon laatimisesta voivat tehdä tonttijaon laatija/määräyksen antaja ja rakennusvalvonta yhteistuumin.” (Kiinteistöinsinöörin opas. 2016. Tonttijaon laatiminen). Vaikka kaupungeissa em. päätös tehtäisiinkin erillisenä ja kirjallisena, ongelmaksi nousee se, miten päätös merkitään kiinteistörekisteriin ja kuinka vanhojen rakennuskaavojen rekisterilaji, ”Asemakaava (ohjeellinen tonttijaako)” muutetaan päätöksen mukaiseksi.

## 2.2 MRL:n mukainen sitova tonttijako

Maankäyttö- ja rakennuslain siirtymäsäännösten mukaisesti sitovan tonttijaon alueita ovat tänä päivänä siis kaikki rakennuslain aikaan hyväksytyt asemakaava-alueet. Myös näille kaava-alueille rakennuslain nojalla hyväksytyt tonttijaot muuttuivat sitoviksi tonttijaoksi ja niihin sovelletaan samoja säädöksiä kuin maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laadittuihin ja hyväksytyihin sitoviin tonttijakoihin. (MRL 212)

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan hyväksyttävissä asemakaavoissa tonttijako on laadittava aina sitovana, jos alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Sitovaa tonttijakoa ei ole kuitenkaan pakko hyväksyä asemakaavan yhteydessä, vaan se voidaan laatia myös erillisenä asiakirjana. Kaavan kaavamääräyksistä tulee silloin kuitenkin löytyä maininta erillisen sitovan tonttijaon laatimisesta. (MRL 78)

Sitovan tonttijaon laatimisen pohjana tulee käyttää voimassa olevaa kiinteistörekisterin raja-aineistoa sekä kaupungin ylläpitämää kaavanpohjakarttaa, jonka laatuvaatimukset ovat samat kuin asemakaavan pohjakartalla.

Sitovan tonttijaon alueilla kaavan mukaiset rakennuspaikat muodostetaan lohkomalla tai kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä ja ne merkitään kiinteistörekisteriin tonteiksi. Tontiksi muodostaminen on sitovan tonttijaon alueilla yksi rakennusluvan myöntämisen edellytyksistä (MRL 81 §). Sitovasta tonttijaosta poikkeamisesta lohkomisen yhteydessä säädetään erikseen kiinteistönmuodostamisasetuksen 20 §:ssä.

### 2.3 MRL:n mukainen ohjeellinen tonttijako

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia ohjeellisen tonttijaon alueita ovat entiset rakennuskaava-alueet sekä maankäyttö- ja rakennuslain voimassa ollessa hyväksytyt asemakaava-alueet, joille tonttijako oli osoitettu kaavamääräyksissä ohjeellisena. Ohjeellinen tonttijako voidaan muuttaa sitovaksi tonttijaoksi erillisellä tonttijaolla, jonka laatimisesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 79 §:ssä (MRL 80).

Ohjeellisen tonttijaon alueilla rakennuspaikat muodostetaan myös lohkomalla, mutta sitovan tonttijaon alueista poiketen ne merkitään kiinteistörekisteriin tiloiksi. Ohjeellisen tonttijaon alueita koskevat samat kiinteistönmuodostamislain 32 §:n rajoitukset kuin sitovan tonttijaon alueita ja lohkomisen on suoritettava niin, että se ei vaaranna kaavan toteuttamista. Sitovan tonttijaon alueesta poiketen, ohjeellisen tonttijaon alueella rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä ei ole kaavan mukaiseksi rakennuspaikaksi muodostaminen, vaan lupa voidaan myöntää pelkän omistus- tai vuokraoikeuden nojalla.

Kunnat, joiden rakentaminen on perustunut rakennuskaavoihin ja joiden kiinteistönmuodostuksesta on vastannut Maanmittauslaitos, eivät ole juuri muuttaneet käytäntöään maankäyttö- ja rakennuslain tultua voimaan, vaan ovat jatkaneet toimintaansa ohjeellisella tonttijaolla. Vanhoja rakennuskaava-alueita koskevat kuitenkin samat säädökset kuin muitakin asemakaava-alueita ja tonttijako on laadittava sitovana, kun alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä vaativat.

Poikkeuksena sitovan tonttijaon alueisiin, ohjeellisen tonttijaon alueille maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n mukainen vajaarakentaminen ei ole asemakaavan vastainen ja siten rakentamiskehotuksen antaminen näillä alueilla ei ole mahdollista (Ekroos-Majamaa 2015: 522).

### 3 Tutkimukseen liittyvää lainsäädäntöä

#### 3.1 Kiinteistörekisterilaki (KRL)

Asemakaava-alueiden kiinteistörekisteripidosta säädetään kiinteistörekisterilain 5 §:ssä. Pääsääntö säädöksessä on, että kunta jatkaa kiinteistörekisterinpittoa rakennuslain mukaisilla asemakaava-alueilla ilman eri päätöstä. Kunta on kiinteistörekisterinpitäjänä ilman eri päätöstä myös niillä MRL:n mukaan laadituilla ensimmäisen asemakaavan alueilla, jotka rajoittuvat kunnan ennestään pitämään kiinteistörekisterialueeseen. Muiden MRL:n mukaan laadittujen asemakaavojen osalta kunta voi kaavakohtaisesti päättää, jos se ei ota huolehtiakseen kiinteistörekisterin pitämisestä. (Jääskeläinen & Syrjänen 2014: 558)

Kiinteistörekisteriä pitää Maanmittauslaitos sen mukaan kuin Maanmittauslaitoksen keskushallinto määrää. Asemakaava-alueella, lukuun ottamatta maankäyttö- ja rakennuslain 10 luvussa tarkoitettua ranta-asemakaava-aluetta, kiinteistörekisteriä pitää kuitenkin kunnan kiinteistöinsinööri, jos kunta päättää ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pidosta. Jos kunnassa on useita kiinteistöinsinöörejä, kunnan tulee määrätä kenen heistä on toimittava kiinteistörekisterin pitäjänä.

Kunta, joka toimii ennestään kiinteistörekisterin pitäjänä, voi päättää, ettei se ota huolehtiakseen kiinteistörekisterin pitämisestä sellaisen 1 momentissa tarkoitetun asemakaavan osalta alueella, jolla ei ennestään ole asemakaavaa, jollei uusi asemakaava-alue rajoitu sellaiseen asemakaava-alueeseen, jonka osalta kunta ennestään huolehtii kiinteistörekisterin pitämisestä.

Kunta, joka huolehtii kiinteistörekisterin pitämisestä, voi päätöksellään siitä luopua. Jos kunta on päätöksellään aikaisemmin luopunut kiinteistörekisterin pitämisestä, se voi vain erityisestä syystä uudelleen ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pitämisen.

Vastuu kiinteistörekisterin pitämisestä siirtyy viidennen kalenterivuoden alusta sen kalenterivuoden jälkeen, jona kunta on tehnyt 1 tai 3 momentissa tarkoitetun päätöksen, jollei kunta sovi toisin Maanmittauslaitoksen kanssa. (KRL 5§)

#### 3.2 Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

Tonttijaon laatimiseen liittyvät säännökset löytyvät maankäyttö- ja rakennuslain 11. luvusta pykälistä 78-82. Luvun säädökset koskevat niin ohjeellista kuin sitovaa tonttijaokoja. Luvun ensimmäisissä pykälissä säädetään mm, milloin tonttijako on laadittava sitovana ja mitä on otettava huomioon tonttijakoa laadittaessa. Luvusta löytyvät säädökset myös tonttijaon muuttamiseen ja kumoamiseen. Pykälä 81 käsittelee tonttijaon

oikeusvaikutuksia ja luku päättyy laatimisesta aiheutuneiden kustannusten perimispöytäkirjaan.

- Pykälässä 78 säädetään mm. siitä, milloin tonttijako on laadittava sitovana.

Rakennuskortteliin kuuluva alue jaetaan asemakaavassa tontteihin, milloin se on maankäytön järjestämiseksi tarpeen (*tonttijako*). Tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Tonttijako osoitetaan asemakaavakartalla ja sen sitovuudesta määrätään asemakaavassa.

Rakennuskorttelista voidaan muodostaa yksi tai useampi tontti. Tonttijako voidaan laatia myös korttelin osaan, jollei näin estettä tai vaikeuteta sopivaa tonttijakoa korttelin muissa osissa. Tonttijako voidaan laatia sitovaksi myös kaava-alueen tai korttelin osalle.

Jos asemakaavassa niin määrätään tai sitovan tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen, rakennuskorttelia tai sen osaa varten voidaan laatia erillinen tonttijako, joka on aina sitova.

Tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin.

Tonttijakoa koskevia säännöksiä ei sovelleta maanalaisen asemakaavan alueella. (MRL 78 §)

- Pykälässä 79 säädetään erillisen sitovan tonttijaon laatimismenettelystä ja siitä kuka yleensä voi laatia tonttijaon.

Asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa. Tonttijakoa laadittaessa kaavan mukainen numeroin osoitettu kokonaisrakennusoikeus voidaan jakaa muodostettaville tonteille. Erillisestä tonttijaosta on laadittava kartta.

Erillisen tonttijaon laatii ja hyväksyy kunta. Valmisteltaessa erillistä tonttijakoa on kuultava tonttijakoalueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajia ja haltijoita sekä myös vastapäisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa vastapäisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen. Kuulemisesta ja tonttijaon laatimisesta muutoin säädetään tarkemmin asetuksella.

Erillisen tonttijaon laatijan tulee olla pätevä tehtävään. Pätevyydestä säädetään tarkemmin asetuksella. (MRL 79§)

- Pykälässä 79a säädetään tonttijaon pohjakartalle asetetuista laatuvaatimuksista.

Tonttijaon pohjakarttaan sovelletaan, mitä asemakaavan pohjakartasta säädetään 54 a §:ssä. (MRL 79a §)

Asemakaavan tulee perustua maastoa kuvaavaan pohjakarttaan. Pohjakartan tulee olla yksityiskohtaisuudeltaan ja tarkkuudeltaan riittävä.

Asemakaavaa tai sen muutosta ei saa hyväksyä, jos pohjakartta ei ole yksityiskohtaisuudeltaan tai tarkkuudeltaan riittävä tai se on siinä määrin vanhentunut, ettei sitä enää voida käyttää kaavoituksen perustana.

Vähäinen asemakaavan muutos voidaan kuitenkin hyväksyä pohjakartan vanhentuneisuudesta huolimatta, jollei muutos olennaisesti vaikuta alueen tai sen lähiympäristön kaavoitukseen. (MRL 54a §)

- Pykälässä 80 säädetään voimassa olevan tonttijaon muuttamisesta ja kumoamisesta. Pykälässä kerrotaan myös asemakaavan mukaisen ohjeellisen tonttijaon muuttamisesta sitovaksi tonttijaoksi.

Tonttijaon muuttamisessa ja kumoamisessa sovelletaan erillisen tonttijaon laatimista koskevia säännöksiä. Asemakaavan mukainen ohjeellinen tonttijako voidaan muuttaa sitovaksi tonttijaoksi noudattaen vastaavia säännöksiä.

Sitovan tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä, jos sen havaitaan edistävän korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä, kun:

- 1) tonttijako ei sopeudu asemakaavaan tai vallitseviin maanomistusoloihin tai jos se on muutoin sopimaton; taikka
  - 2) niiden tonttien omistajat, joita muutos koskee, ovat siitä yksimieliset.
- Vähäisten tarkistusten tekemisestä säädetään kiinteistönmuodostamislaisissa.

Tontin tai sen osan omistajalla on oikeus tehdä kunnalle esitys tonttijaon muuttamisesta. (MRL 80 §)

- Pykälässä 81 on niin sitovan kuin ohjeellisenkin tonttijaon oikeusvaikutukset, joita on mm. sitovan tonttijaon laatimisesta tai muuttamisesta (MRL 78 §) johtuva rakennuskielto.

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin sitovaa tonttijakoa.

Rakennuslupaa ei saa myöntää:

- 1) rakennuskortteliin tai sen osaan, johon asemakaavassa on edellytetty laadittavaksi sitova tonttijako, ennen tonttijaon hyväksymistä;
  - 2) sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin; eikä
  - 3) kortteliin, jolla erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen.
- Rakennuslupaa ei saa myöskään myöntää, jollei rakennusluvan hakija hallitse koko rakennuspaikkaa tai jos rakennusluvan myöntäminen vaikeuttaa korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen. (MRL 81 §)

- Pykälässä 82 säädetään tonttijaon laatimisesta aiheutuvien kustannusten perimisestä.

Jos erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on pääosin yksityisen edun vaatima ja maanomistaja tai -haltija on sitä hakenut, kunnalla on oikeus periä omistajalta tai haltijalta tonttijaon laatimisesta tai muuttamisesta aiheutuneet kustannukset. (MRL 82 §)

### 3.3 Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA)

Maankäyttö ja rakennusasetuksesta tonttijakoon liittyvät pykälät löytyvät asetuksen 8. luvusta pykälistä 37-40. Säädöksillä ohjataan lähinnä käytännön työtä. Miten tonttijako tulee laatia, kuka sen voi laatia, mitä asioita tonttijaossa tulee osoittaa, miten menetellään asianosaisten kuulemisessa ennen ja jälkeen tonttijaon hyväksymisen.

- Pykälässä 37 säädetään siitä, mitä asioita tulee ottaa huomioon tonttijakoa laadittaessa.

Tonttijako on laadittava siten, että:

- 1) jokainen tontti rajoittuu katualueeseen; erityisestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys;
- 2) tontit muodostetaan sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista.

Edellä 1 momentin 1 kohdassa säädettyä ei sovelleta, jos tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistötoimituksessa enintään kahta tonttia varten perustettavana rasitteena 1 kohdassa tarkoitetun tontin kautta.

Erillisen tonttijaon laatii kunnan kiinteistöinsinööri tai hänen määräyksestään kunnan muu viranhaltija, jolla tulee olla maanmittausalan korkeakoulututkinto tai muu vähintään teknikkotasoinen maanmittausalan tutkinto. (MRA 37 §)

- Pykälässä 38 säädetään mitä asioita erillisellä tai asemakaavassa sisältyvällä tonttijako kartalla tulee esittää.

Erillinen tonttijako laaditaan kartalle (*tonttijakokartta*), jonka tulee osoittaa tonttien numerot, pinta-alat, rajojen pituudet, rajapisteet ja niiden koordinaatit, alueella olevat rakennukset sekä tonttien muodostajakiinteistöt ja -määräalat osapinta-aloineen. Lisäksi tonttijakokartalla on tarpeen mukaan osoitettava alueella sijaitsevat tiedossa olevat maanalaiset johdot sekä mahdolliset rasitteet ja muut käyttöoikeudet.

Jos tonttijako sisältyy asemakaavaan, asemakaavakartalla osoitetaan tonttien numerot ja rajat. Muut 1 momentissa mainitut tiedot voidaan osoittaa erillisellä kartalla. (MRA 38 §)

- Pykälässä 39 säädetään erillisen tonttijakoehdotuksen asettamisesta nähtäville ja sitä miten nähtäville asettamisesta on ilmoitettava asianosaisille

Erillinen tonttijakoehdotus on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 14 päivän ajan. Niillä, joita on tonttijaon valmistelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 79 §:n 2 momentin mukaan kuultava, on oikeus tehdä muistutus tonttijakoehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on ilmoitettava niille, joilla on 1 momentin mukaan oikeus tehdä muistutus. Ilmoitus saadaan lähettää tavallisena kirjeenä. Ilmoituksen lähettäminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos asianomainen on hyväksynyt tonttijakoehdotuksen. Ilmoituksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon, jos se on annettu postin kuljetettavaksi viimeistään viikkoa ennen nähtäville asettamista.

Jos kaikki asianomaiset ovat tonttijakoehdotuksen kirjallisesti hyväksyneet, ei ehdotuksen asettaminen nähtäville ole tarpeen. (MRA 39 §)

- Luku 8 päättyy pykälään 40, jossa säädetään siitä, miten tonttijaon hyväksymisestä on tiedotettava.

Erillisen tonttijaon hyväksymisestä on tiedotettava siten kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. (MRA 40 §)

Pykälään 40 liittyy korkeimman hallinto-oikeuden 19.11.2004 antama päätös nro 97, jonka mukaan kaupungingeodeetille johtosäännössä annetulla ratkaisuvallalla

tekemään tonttijaon hyväksymispäätökseen ei tule soveltaa oikaisuvaatimusmenettelyä, vaan päätöksestä tulee valittaa suoraan hallinto-oikeuteen. Tätä menettelyä ei kuitenkaan sovelleta silloin, kun toimivalta on johtosäännöllä annettu lautakunnalle ja lautakunta on omalla edelleen delegointipäätöksellään antanut toimivalan viranhaltijalle. (Kiinteistöinsinöörin opas. Tonttijaon hyväksymisprosessi, muutoksenhaku ja voimaantulo)

### 3.4 Kiinteistönmuodostamislaki ja -asetus (KML ja KMA)

Kiinteistönmuodostamislaki ja -asetus ovat lähinnä maankäyttö- ja rakennuslain nojalla laadittujen kaavojen ja tonttijakojen täytäntöönpanoa koskeva laki/asetus.

Asemakaava-alueella sijaitsevan rakennuspaikan lohkomiseen liittyvistä edellytyksistä ja niistä poikkeamisesta kerrotaan kiinteistönmuodostamislain 32 §:ssä ja kiinteistönmuodostamisasetuksen 20 §:ssä sekä halkomisesta kiinteistönmuodostamislain 53 §:ssä.

Sitovan tonttijaon alueella ei lohkomista saa suorittaa siten, että toimituksessa muodostuu rakennuskorttelin tai tonttijaon mukaisen tontin rajasta poikkeava uusi kiinteistöraja. Jos asemakaava-alueella olevaan määräalaan sisältyy sekä sitovan tonttijaon mukaista aluetta että sen ulkopuolista aluetta, alueet on muodostettava eri kiinteistöiksi, jollei kunta erityisestä syystä anna suostumustaan tästä poikkeamiseen.

Muutoin asemakaava-alueella lohkominen on suoritettava siten, että se ei vaaranna kaavan toteutumista. (KML 32 §)

Tontti on muodostettava voimassa olevan asemakaavan ja sitovan tonttijaon sekä yleinen alue voimassa olevan asemakaavan perusteella ottaen huomioon lainvoiman saaneissa kiinteistötoimituksissa määrätyt tonttien ja yleisten alueiden rajat.

Tontin muodostamista tarkoittavassa kiinteistötoimituksessa voidaan 1 momentissa säädetyn estämättä asianosaisten suostumuksella tehdä tontin rajoihin sitovasta tonttijaosta poiketen vähäisiä tarkistuksia sen johdosta, että tontin tai rakennusalan soveltuvuus toteutettavaan rakennushankkeeseen taikka olemassa olevat rakennukset, rakennelmat, puusto, istutukset, kulkuyhteydet, maanalaiset johdot tai muu vastaava syy edellyttää poikkeamista tonttijaosta. (KMA 20 §)

Mitä 32 §:ssä säädetään lohkomisesta, on soveltuvin osin voimassa halkomisessa. Sitovan tonttijaon alueella tontti voidaan jakaa halkomalla, jos kiinteistöt voidaan muodostaa tonttijaon mukaisesti.

Toimitettaessa halkominen asemakaava-alueen ulkopuolella on ne kiinteistöt, joihin tulee kuulumaan rakennuslupaa edellyttäviä rakennuksia, muodostettava mahdollisuuksien mukaan siten, että ne täyttävät maankäyttö- ja rakennuslaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä ja määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset.

Jos halottava kiinteistö sijaitsee alueella, jolla on voimassa rakennuskielto yleiskaavan tai asemakaavan laatimista varten tai kaavan laatiminen muutoin on

vireillä, kiinteistöjen muodostamisessa on laadittava kaava otettava mahdollisuuksien mukaan huomioon. (KML 53 §)

Rakennuspaikan osan lunastukseen liittyvät pykälät löytyvät kiinteistönmuodostamislain 62 §:stä ja tilusvaihtoon liittyvät pykälät lain 64 §:stä.

Tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan muodostamiseksi tontin tai rakennuspaikan osan omistajalla on oikeus lunastaa toiselle kuuluvaa tonttiin tai rakennuspaikkaan sisältyvää aluetta.

Milloin useat tahtovat lunastaa toiselle kuuluvaa tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan aluetta, on etuoikeus sillä, jonka osalla rakennuksineen ja laitteineen on suurin arvo. Jos osat ovat samanarvoiset, lunastusoikeus on sillä, joka ensiksi on vaatinut lunastamista. (KML 62 §)

Jos tilussijoitus voidaan korjata tai asemakaavaan soveltuva tontti tai rakennuspaikka muodostaa tilusvaihdolla, on 60–62 §:ssä tarkoitetun alueen lunastamisen sijasta suoritettava tilusvaihto. Tällainen tilusvaihto saadaan suorittaa omistajien suostumuksetta, vaikka 58 §:n 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä ei olisi olemassa. Lunastamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei se aiheuta haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle, vaikeuta asemakaavaan sopeutuvien kiinteistöjen muodostamista eikä 60 ja 61 §:ssä tarkoitetussa tapauksessa aiheuta kenellekään asianosaiselle huomattavaa haittaa. (KML 64 §)

### 3.5 Ohjeet ja suositukset

Tonttijaon laatimiseen liittyviä ohjeita löytyy kuntaliiton ylläpitämästä kiinteistöinsinöörin verkko-oppaasta. Verkko-opas on tarkoitettu yhdyskunta-, tekniikka- ja ympäristöasioiden kanssa työskentelevien kunta-ammattilaisten työvälineiksi. Opas on tehty yhteistyössä kuntien ja eri viranomaisten kanssa ja sen tavoitteena on auttaa kiinteistönmuodostustehtävissä työskenteleviä ratkomaan päivittäisiä kiinteistönmuodostukseen liittyviä kysymyksiä.

## 4 Tutkimusongelma ja tutkimuksen tavoitteet

Insinööriä on selvitystyö siitä, miten 1.1.2000 jälkeen toteutuneissa kuntaliitoksissa oli toimittu sitovan tonttijaon ja kiinteistönmuodostuksen osalta vanhoilla rakennus- ja asemakaava-alueilla, joissa oli voimassa ohjeellinen tonttijako.

Tutkimuksen tekijän esioletus asiassa on, että osa kaupungeista oli tehnyt liitosvaiheessa liian nopeita ratkaisuja ohjeellisen tonttijaon hyväksi ja ei ole välttämättä liitos hetkellä tiedostanut, kuinka paljon etuja sitovan tonttijaon laatimisella saavutettaisiin



niin maanomistajan, kiinteistönmuodostuksen kuin rakennusvalvonnan näkökulmasta ja jättäneet siksi turhaan ottamatta kiinteistörekisterinpitoon kaupungin kehityksen kannalta hyvin merkittäviäkin taajamia.

Tavoitteenani oli mm. saada selville, kannattaako sitova tonttijako laatia kaikille liitoskuntien kaava-alueille vai onko jokin väliversio parempi. Tavoitteeni oli saada selville myös, minkälaisien haasteiden ja kysymysten eteen kaupungit olivat joutuneet liitosalueilla sekä oliko kokemusten kautta herännyt ajatuksia uudistuksiin tai jopa tarvetta lakimuutoksiin.

Vanhojen rakennuskaava-alueiden ongelma tällä hetkellä on se, että maankäyttö ja rakennuslaista tai -asetuksesta ei löydy suoraan ohjeita/pykälää alueen kiinteistönmuodostukseen. Laista tai asetuksesta ei käy selväksi myöskään mitä päätöksiä kiinteistörekisterinpitäjien tai muiden instanssien tulisi tehdä, jotta sitova tonttijako voitaisiin ylipäätään laatia vanhoille rakennuskaava-alueille. Käytännönongelmaksi on tullut myös se, ettei ohjeellisen tonttijaon alueille hyväksytyä sitovaa tonttijakoa voi rekisteröidä kiinteistörekisteriin lainkaan ja että sitovan tonttijaon laatimisen jälkeen kiinteistörekisterissä olevaa vanhaa kaavamerkintää ”*Asemakaava (ohjeellinen tonttijako)*” ei voi muuttaa, vaikka se ei pidä enää paikkaansa.

#### 4.1 Aiemmat tutkimukset ja meneillään olevat hankkeet

Aikaisempaa tutkimusta hakusanalla ”tonttijako” löytyi ammattikorkeakoulujen Theseustietojärjestelmästä kaikkiaan kolme. Kaksi opinnäytetöistä on tehty Lapin ja yksi Metropolian ammattikorkeakoulussa. Lapin ammattikorkeakoulussa tehdyt työt olivat Arto Kamulan tekemä työ nimellä ”Rekisterinpitoalueen laajentaminen ja tonttijakoprosessin kehittäminen Oulun kaupungissa” ja Juha Uurtamon tekemä työ nimellä ”Lahden kaupungin tonttijakoprosessin tutkiminen ja kehittäminen” sekä Metropolian ammattikorkeakoulussa Antero Oksaman tekemä työ nimellä ”Tonttijako”. Kaikissa töissä tutkimuksen painopiste oli varsinaisessa tonttijakoprosessissa tai sen kehittämisessä nimenomaisessa kaupungissa. (Ammattikorkeakoulujen opinnäytetyöt ja julkaisut. 2016)

Sitova tonttijako on voimakkaiden muutosten kynsissä ja meneillään oleva vuosi 2017 näyttää, miten vielä valmistelu vaiheessa oleva lakimuutos 3D-kiinteistömuodostuksesta tulee vaikuttamaan sitovan tonttijaon laatimiseen.

#### 4.2 Tutkimuksen rajaus

Rajasin tutkimuksen kiinteistörekisteriä pitäviin kaupunkeihin, jotka olivat olleet osallisina 1.1.2000 jälkeen toteutuneissa kuntaliitoksissa (maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulo). Kaupungit olivat kooltaan ja sijainniltaan hyvin erilaisia, eivätkä kaupunkien tekemät valinnat kiinteistörekisterinpidosta ole koskaan suoraan sovellettavissa muissa kuntaliitoksissa. Toivottavasti tämän tutkimuksen pohjalta niin sanotun verrokkikaupungin löytäminen on huomattavasti helpompaa ja yhteydenottokynnys jo liitoksen kohteisiin kaupunkeihin madaltuu.

#### 4.3 Tutkimusmenetelmät ja tutkimuksen toteutustapa

Käytin tutkimuksessani sekä kvalitatiivista että kvantitatiivista tutkimusmenetelmää. Kovaa dataa hankin käyttööni mm. Kuntaliitosta, joka oli laatinut mm. tilaston toteutuneista kuntaliitoksista aina 1922 lähtien sekä kerännyt kaupungeilta erilaisia maankäyttöön liittyviä tunnuslukuja. En perustanut tutkimustani vain kuntaliiton keräämien tunnuslukujen pohjalle, vaan käytin sen lisäksi tutkimuskohteiden ryhmittelyn apuna tilastokeskuksen erilaisia tietokantoja sekä Wikipedian laatimaa luetteloa Suomen kunnista ja Suomen entisistä kunnista. Halusin erilasten tunnuslukujen avulla selvittää itselleni, minkä tyyppisistä kaupungeista oli kysymys ja mitä niille oli tapahtunut yhdistymisten ja liitosten jälkeen niin väestönkehityksen kuin pinta-alankin suhteen (liite 1).

Kvalitatiivisen aineiston keräämiseksi toteutin räätälöidyn nettikyselyn (liite 2 ja 3), jonka lähetin kiinteistörekisteriä ylläpitäville kaupungeille, jotka olivat olleet osallisina kuntien yhdistymisissä tai kuntaliitoksissa 1.1.2000 jälkeen. En lähettänyt kyselyä kaikille tutkimuksen kohteena olevista kaupungeista ja se osoittautui myöhemmin tutkimuksen kannalta ainakin vähäiseksi puutteeksi. Pienen muistuttelun jälkeen tekemääni kyselyyn tuli vastauksia kaikkiaan 23 ja vastausprosentti nousi huikeaan 79 %:iin. Vastaukset esittämiini kysymyksiini antoivat Hämeenlinna, Joensuu, Jyväskylä, Jämsä, Kaarina, Kajaani, Kokkola, Kouvola, Kuopio, Lahti, Lappeenranta, Loimaa, Mänttä-Vilppula,

Oulu, Pori, Raahe, Rovaniemi, Salo, Sastamala, Savonlinna, Seinäjoki, Vaasa ja Äänekoski.

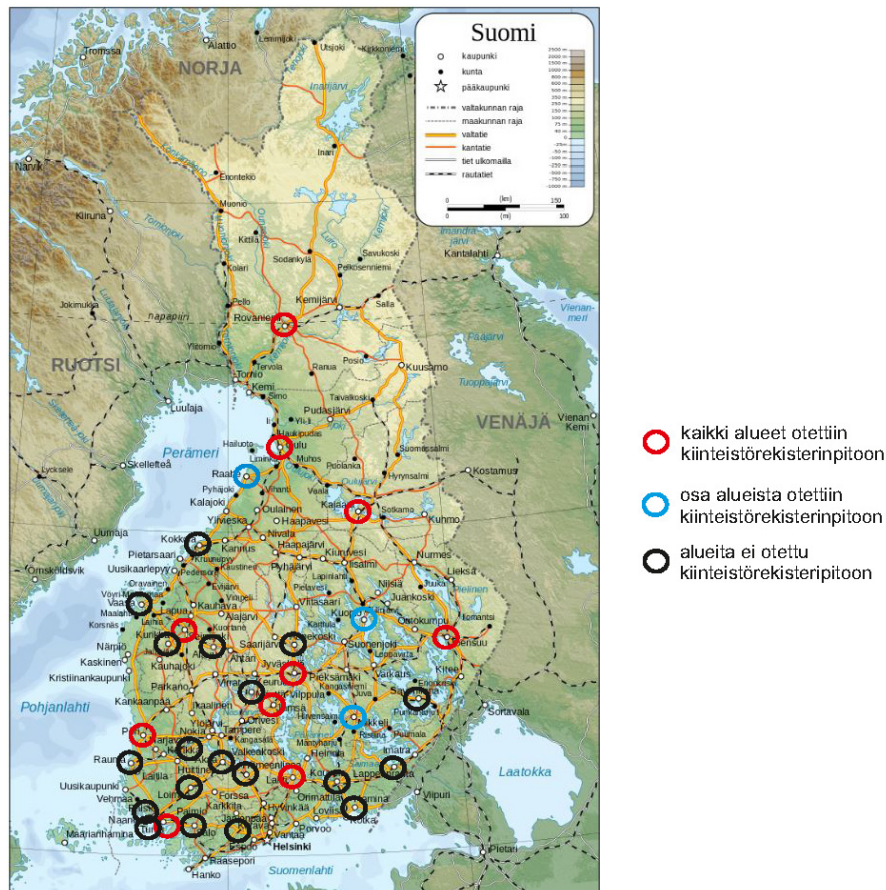
Tutkimuksen edetessä huomasin toteuttamassani kyselyssä puutteen, jonka johdosta en saanut tarvitsemaani tietoa ohjeellisen tonttijaon alueilta samassa määrin kuin sitovan tonttijaon alueilta. Tiedon saamiseksi tein lisäkyselyn (liite 4) sähköpostin välityksellä niille kaupungeille, jotka eivät olleet ottaneet liitosalueita kiinteistörekisterinpitoon lainkaan tai vain osan. Tekemäni lisäkysymykset liittyivät lähinnä ohjeellisen tonttijaon mukaisten kaava-alueiden geodeettiseen laskentaan (kaavan tulkintaan) ja yhteistyöhön maanmittauslaitoksen kanssa.

Kvalitatiivisen tutkimusaineiston vertailun helpottamiseksi jaoin kaupungit kolmeen eri ryhmään. Ensimmäiseen ryhmään tulivat kaupungit, jotka eivät ottaneet liitosalueita lainkaan kiinteistörekisteripitoonsa, toiseen ryhmään kaupungit, jotka ottivat osan liitosalueista, ja kolmanteen ryhmään kaupungit, jotka ottivat kaikki liitosalueet kiinteistörekisterinpitoonsa.

## **5 Kuntaliitokset ja kuntien yhdistymiset**

Kuntaliiton laatiman tilaston avulla sain selville, että vuoden 2000 alun jälkeen Suomessa oli toteutunut kaikkiaan 91 kuntaliitosta/kuntien yhdistymistä, joissa oli ollut mukana kaikkiaan 237 kuntaa tai kaupunkia. Yhteensä 51 näistä liitoksista tapahtui kiinteistörekisteriä pitävän kaupungin kanssa ja liitosten seurauksena 29 liitoskunnassa kiinteistörekisterin pitäminen vaihtui maanmittauslaitokselta kaupungille.

Kuntaliitokset/yhdistymiset ovat 2000-luvulla koskettaneet kaikkiaan 35:tä kiinteistörekisteriä pitävää kaupunkia (kuva 1). Yhden tai useamman kuntaliitoksen/yhdistymisen ovat käyneet läpi Joensuu, Jämsä, Kuopio, Kurikka, Lappeenranta, Lohja, Loimaa, Mikkeli, Oulu, Pori, Raahe, Rauma, Sastamala, Savonlinna ja Seinäjoki sekä yhden kuntaliitoksen/yhdistymisen kaupunkeja ovat olleet Akaa, Alavus, Anjalankoski, Hamina, Hämeenlinna, Jyväskylä, Kaarina, Kajaani, Kokkola, Kouvola, Kuusankoski, Lahti, Parainen, Mänttä-Vilppula, Naantali, Rovaniemi, Salo, Suolahti, Vaasa ja Äänekoski.



Kuva 1. Kartta kiinteistörekisteriä pitävistä kaupungeista, jotka ovat olleet mukana kuntaliitoksissa 1.1.2000 jälkeen. (kartta: Verkkodokumentti 2016, Wikipedia)

Tilastokeskuksen ylläpitämien PX-Web-tietokantojen, Wikipedian ja kaupunkiin tekemäni kyselyn perusteella sain selvitettyä kaikille kaupungeille taulukon 1 mukaisia tunnuslukuja, joista voi hiukan päätellä, mitä kiinteistörekisteriä pitävälle kaupungille tapahtui liitosten/yhdistymisten myötä. Laskin muutosprosentit liitoksessa mukana olleeseen samannimiseen kaupunkiin ja siksi ne voivat olla jonkun mielestä virheellisiä ja ei keskenään niin vertailukelpoisia. Taulukon viimeisistä sarakkeista selviää, miten kaupungit ottivat ja tulevat ottamaan liitosalueita kiinteistörekisterinpitonsa. Kaupungit on järjestetty taulukossa asukasmäärältään suurimmasta pienimpään.

Taulukko 1. Kaikki kiinteistörekisteriä pitävät kaupungit, jotka ovat olleet osallisena kuntaliitoksissa maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tulon jälkeen 1.1.200.

Kaupunki	pinta-ala kasvoi %	asukasmäärän kasvoi %	asukasmäärä 1.1.2016	onko ns. kasvukeskus	kiinteistörekisterinpitoon 1=kaikki, 2=osittain, 3=ei yhtään	harkitsee uusien liitosaluiden ottamista kiinteistörekisterinpitoon
Oulu	763,1	36,4	198 525	kyllä	1	kyllä
Jyväskylä	967,5	48,0	137 368	kyllä	1	kyllä
Lahti	234,5	14,3	118 743	kyllä	1	kyllä
Kuopio	217,5	18,0	112 117	kyllä	2	kyllä
Kouvola	211,9	32,5	85 855	ei	3	kyllä
Pori	50,3	10,5	85 363	ei	1	Ei
Joensuu	2182,5	36,4	75 514	kyllä	1	kyllä
Lappeenranta	111,2	20,2	72 875	kyllä	3	Ei
Hämeenlinna	1050,5	34,8	68 011	kyllä	3	Ei
Vaasa	44,7	7,8	67 619	kyllä	3	kyllä
Rovaniemi	7820,1	60,5	61 838	kyllä	1	kyllä
Seinäjäki	799,7	66,7	61 530	kyllä	1	Ei
Mikkeli	3437,6	65,1	54 665	kyllä	2	-
Salo	1375,3	110,3	53 890	ei	3	Ei
Kokkola	250,5	22,5	47 353	kyllä	3	Ei
Lohja	211,6	23,9	47 353	ei	3	-
Rauma	29,9	10,4	39 809	kyllä	3	-
Kajaani	65,6	7,5	37 622	ei	1	kyllä
Savonlinna	156,1	38,4	35 523	ei	3	Ei
Kaarina	258,4	33,3	32 590	kyllä	1	kyllä
Sastamala	74,9	54,9	25 220	ei	3	Ei
Raahe	65,8	53,1	25 165	ei	2	kyllä
Kurikka	275,0	109,5	21 734	ei	3	-
Jämsä	75,2	68,3	21 542	ei	1	kyllä

Kaupunki	pinta-ala kasvoi %	asukas- määrän kasvoi %	asukas- määrä 1.1.2016	onko ns. kasvu- keskus	kiinteistö- rekiste- rinpitoon 1=kaikki, 2=osittain, 3=ei yh- tään	harkitsee uusien liitosalu- eiden ottamista kiinteistö- rekiste- rinpitoon
Hamina	1320,8	122,8	20 851	ei	3	-
Äänekoski	49,3	49,2	19 646	ei	3	Ei
Naantali	419,3	28,6	18 981	kyllä	3	-
Akaa	96,1	65,1	17 043	kyllä	3	-
Loimaa	1686,0	140,2	16 467	ei	3	Ei
Parainen	1060,8	25,6	15 457	kyllä	3	-
Mänttä-Vilppula	664,4	83,8	10 604	ei	3	kyllä

Tekemäni esitutkinnan perusteella, jaan kaupungit jatkossa kolmeen eri ryhmään ja tarkastelen niitä sen mukaan, olivatko ne ottaneet kiinteistörekisterinpitoon yhdistymisissä/liitoksissa tulleita ohjeellisen tonttijaon mukaisia asemakaava-alueita vai ei.

#### 5.1 Kiinteistörekisterinpito liitosalueiden asemakaava-alueilla

Kiinteistörekisteriä pitävät kaupungit saivat itse päättää kuntaliitoksissa/yhdistymisissä, ottavatko he omaan kiinteistörekisterinpitoon kuntaliitosalueilla sijaitsevat asemakaava-alueet (KrL 5 §). Kaikki kaupungit eivät halunneet ottaa, ja niinpä kaikkiaan 55/84 liitosalueen kohdalla kiinteistörekisterin pitäjänä säilyi edelleen Maanmittauslaitos.

##### 5.1.1 Alueita ei otettu kiinteistörekisterinpitoon

Kaupungit, jotka eivät ottaneet yhtään liitosalueen asemakaava-aluetta kiinteistörekisterinpitoon, olivat Akaa, Hamina, Hämeenlinna, Kokkola, Kouvola, Kurikka, Lappeenranta, Lohja, Loimaa, Mänttä-Vilppula, Naantali, Parainen, Rauma, Salo, Sastamala, Savonlinna, Vaasa ja Äänekoski. Tähän ryhmään kuuluu noin 58 % (18/31) tutkimuksen kohteena olevista kiinteistörekisteriä pitävistä kaupungeista ja 65 % (55/84) niistä kunnista, jotka kuntaliitoksella liitettiin kiinteistörekisteriä pitävään kaupunkiin.

Kaupunkeihin tekemässäni kyselyssä tuli esiin tässä kohtaa heikkous, jonka seurauksena en saanut tähän ryhmään kuuluville kaupungeilta tietoa siitä, miksi he eivät olleet ottaneet yhtään liitosalueen taajamaa kiinteistörekisterinpitoonsa. Tutkiessani asiaa lähemmin sain selville, että tähän ryhmään kuuluvat liitosalueet olivat melkein poikkeuksetta liitettävään kaupunkiin verrattuna asukasmääriltään ja asemakaava-alueiltaan varsin pieniä, ja että suurin osa niistä ei sijainnut olemassa olevaan kiinteistörekisterinpitoalueeseen nähden keskeisellä paikalla. Valkealan, Viialan, Joutsenon, Loimaan kunnan, Lapin, Perttelin, Halikon ja Kerimäen taajamien osalta jäin kuitenkin hiukan ihmettelemään, miksi ne oli jätetty kaupungin oman kiinteistörekisterinpidon ulkopuolelle, vaikka niiden koko ja sijainti oli emäkaupungin keskustaan nähden hyvä. Mahdollista on, että alueet on harkitusti jätetty pois kuntaliitoksen alkuvaiheessa ja ne on tarkoitus ottaa kiinteistörekisterinpitoon myöhemmin, esimerkiksi uuden asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä.

Tässä ryhmässä keskimäärin emäkaupunkiin liitetyn kunnan asukasmäärä oli noin 3 500 asukasta. Vaihteluväli oli varsin suuri, aina 249 asukkaasta 11 656 asukkaaseen. Poikkeuksellisia lukuja asukasmäärien kasvussa esiintyi Akaan, Haminan, Kurikan, Loimaan, Mänttä-Vilppulan ja Salon kohdalla, joiden asukasmäärä kasvoi liitoksissa jopa 80:sta 140:iin % lähtötilanteeseen verrattuna.

Seuraavaan taulukkoon 2 olen kerännyt aakkosjärjestykseen kaikki tähän ryhmään 1 kuuluvat kaupungit. Uusina sarakkeina taulukosta löytyvät taulukkoon 1 verrattuna, pinta-alan ja asukasmäärien lisäksi, sarakkeet asemakaava-alueen pinta-alassa tapahtuneesta muutoksesta sekä tutkijalla tutkimuksen aikana muodostunut henkilökohtainen käsitys liitosalueista. Asemakaava-alue kasvoi-sarakkeen arviot muutosprosentista olen saanut kyselyssä ko. kaupungilta.

Taulukko 2. Kiinteistörekisteriä pitävät kaupungit, jotka eivät ottaneet kiinteistörekisterinpi-toonsa yhtään liitosalueen asemakaava-alueita.

Kaupunki	pinta-ala- kasvoi %	asema- kaava- alue kasvoi %	asukas- määrän kasvoi %	asukas- määrä 1.1.2016	tukijan oma arvio montako liitosalueista olisi kannattanut ottaa kiinteistörekiste- rinpitoon sijaintin- sa vuoksi
Akaa	437,5	-	96,3	17 043	1/1
Hamina	1320,8	-	122,8	20 851	0/1
Hämeenlinna	1050,5	-	34,8	68 011	0/5
Kokkola	250,5	10	22,5	47 353	0/4
Kouvola	211,9	0	32,5	85 855	1/3
Kurikka	275,0	-	109,5	21 734	0/2
Lappeenranta	111,2	20	20,2	72 875	1/2
Lohja	211,6	-	23,9	47 353	0/3
Loimaa	1686,0	100	140,2	16 467	1/4
Mänttä-Vilppula	664,4	120	83,8	10 604	0/1
Naantali	419,3	-	28,6	18 981	0/3
Parainen	1060,8	-	25,6	15 457	0/4
Rauma	29,9	-	10,4	39 809	1/2
Salo	1375,3	900	110,3	53 890	2/9
Sastamala	74,9	100	54,9	25 220	0/3
Savonlinna	156,1	37	38,4	35 523	1/3
Vaasa	44,7	4	7,8	67 619	0/1
Äänekoski	49,3	50	49,2	19 646	0/1

Tähän ryhmään kuuluvissa kaupungeissa oli mukana hiukan erikoisempiakin tapauksia. Nimittäin kahdessa liitoksessa yhdistyi kaksi tai useampi kiinteistörekisteriä pitävä kaupunki. Nämä kaupungit olivat Kouvolaksi yhdistetty Anjalankoski, Kuusankoski ja Kouvola sekä Äänekoskeksi yhdistetty Suolahti ja Äänekoski.

Yksi em. yhdistymisessä mukana olleista kaupungeista kertoi kyselyn vastauksissa, että ei suosittelen kiinteistörekisteriä pitävien kaupunkien yhdistymistä, vaan ennemmin-



kin pieneimpien liittämistä isompaan. Silloin ei tule ongelmaksi sopia siitä, millä tavalla uudessa kaupungissa kiinteistörekisterin pitoon liittyviä asioita hoidetaan. He kokivat, että oli hankalaa sovittaa yhteen niin erilaiset toimintatavat. Olen vastaajan kanssa asiasta samaa mieltä ja mielestäni on hienoa, että asia tuotiin esille kyselyn vastauksissa.

### 5.1.2 Osa alueista otettiin kiinteistörekisterinpitoon

Kaupungit, jotka ottivat liitoksissa vain osan ohjeellisen tonttijaon alueista kiinteistörekisterinpitoonsa, olivat Kuopio, Mikkeli ja Raahe. Yhteistä näille kaupungeille oli se, että jokainen niistä oli ottanut ihka ensimmäisessä liitoksessa tulleen liitosalueen asemakaava-alueen kiinteistörekisterinpitoonsa ja eivät tehneet sitä enää toisessa tai kolmannessa toteutuneessa liitoksessa. Uskon, että näin tulee tapahtumaan tulevaisuudessa vielä monen kuntaliitoksen kohdalla, koska moni kaupunki liitoksen jo läpikäyneenä osaa paremmin päättää milloin liitosalueen asemakaava-alue kannattaa ottaa kiinteistörekisterinpitoon ja milloin se on hukkaan heitettyä aikaa ja resursseja.

Tein tähän ryhmään 2 kuuluvista kaupungeista samanlaisen taulukon 3 kuin edelliseen ryhmään kuuluneista. Poikkeavana tästä taulukossa on viimeisenä sarake, johon olen kerännyt tietoa siitä, onko kaupunki tehnyt erillistä päätöstä kaikkien ohjeellisten tonttijakoalueiden muuttamisesta sitovan tonttijaon alueiksi.

Taulukko 3. Kiinteistörekisteriä pitävät kaupungit, jotka ottivat kiinteistörekisterinpitoonsa osan liitosalueiden asemakaava-alueista.

Kaupunki	pinta-ala kasvoi %	asemakaava-alue kasvoi %	asukas- kas- mää- rän kasvoi %	asukas- määrä 1.1.2016	Kiinteis- tönmuo- dostuk- sen määrä kasvoi kuntalii- toksen jälkeen %	tutkijan oma arvio montako liitosalueista olisi kannatta- nut ottaa kiin- teistörekiste- rinpitoon si- jaintinsa vuok- si	Tehty erillinen päättös sitovan tonttijaon laatimi- sesta 1=kyllä 2=ei
Kuopio	217,5	150	18,0	112 117	5	0/4	2
Mikkeli	3437,6	-	65,1	54 665	-	0/5	-
Raahe	65,8	200	53,1	25 165	35	0/2	2

Taulukossa ensimmäisenä oleva Kuopio otti kaikki ensimmäisissä liitoksissa vuosina 2005 ja 2011 tulleet asemakaava-alueet kiinteistörekisterinpitoon kertomansa mukaan asiaa sen enempää miettimättä. Vuonna 2013 toteutuneissa liitoksissa kaupungin linja ei ollutkaan enää sama, ja niin sekä Nilsiä että Maaninka jäivät Maanmittauslaitoksen hoidettavaksi. Pois jättämisen perusteluiksi Kuopion kaupunki kertoi vaikuttaneen alueen maanarvon sekä alueella tapahtuvan rakentamisen vähäisyyden. Jatkossakaan Kuopiolla ei ole tarkoitus ottaa kiinteistörekisteripitoon uusia liitoskuntien asemakaava-alueita, jos niillä ei ole oleellista merkitystä Kuopion kehityksen kannalta.

Mikkeli ei vastannut tekemiini kyselyihin lainkaan. Kiinteistörekisteristä sain selvitettyä, että vuosina 2001, 2007 ja 2013 toteutuneissa kuntaliitoksissa olleet kaava-alueet, Suomenniemeä lukuun ottamatta, ovat kaikki kaupungin kiinteistörekisteripidossa. Kiinteistörekisteristä kävi ilmi myös, että Suomenniemen taajamassa ei ole enää voimassa yhtään asemakaavaa, vaan ne on kumottu ja korvattu yleiskaavalla.

Taulukossa viimeisenä oleva Raahe kertoi kyselyssä päätyneensä ottamaan kuntaliitoksissa 2003 ja 2013 kiinteistörekisterinpitoon vain ne osat asemakaava-alueista, jotka liittyivät liitoshetkellä fyysisesti kaupungin aikaisempaan kiinteistörekisterinpitoalueeseen. Tästä syystä Pattijoen asemakaava-alue otettiin kiinteistörekisterinpitoon ja Vihanti jäi Maanmittauslaitokselle.

### 5.1.3 Kaikki alueet otettiin kiinteistörekisterinpitoon

Kaupungit, jotka ottivat kaikki liitoksissa tulleet liitosalueiden asemakaava-alueet (ohjeellinen tonttijako) kiinteistörekisterinpitoonsa, olivat Joensuu, Jyväskylä, Jämsä, Kaarina, Kajaani, Lahti, Oulu, Pori, Rovaniemi ja Seinäjoki. Tähän ryhmään kuuluu noin 32 % (10/31) tutkimuksen kohteena olleista kaupungeista.

Taulukkoon 4 olen kerännyt edellisten tavoin tietoa kaikista ryhmään 3 kuuluvista kaupungeista, jotka ottivat kaikkien liitosalueiden kaava-alueet kiinteistörekisterinpitoonsa. Yhteistä taulukon kaupungeille on myös se, että ne kaikki vastasivat tekemääni kyselyyn.

Taulukko 4. Kiinteistörekisteriä pitävät kaupungit, jotka ottivat kiinteistörekisterinpitonsa kaikki liitosalueiden asemakaava-alueet.

Kaupunki	pinta-ala kasvoi %	asema-kaava-alue kasvoi (kaupungin oma arvio) %	asukas-kaas- mää- rän kasvoi %	asukas- määrä 1.1.2016	kiinteis- tönmuo- dostuk- sen määrä kasvoi kuntali- toksen jälkeen %	tutkijan oma arvio montako liitosalueis- ta olisi kan- nattanut ottaa kiin- teistörekis- terinpitoon	tehty eril- linen pää- tös sito- van tontti- jaon laa- timisesta 1=kyllä 2=ei
Joensuu	2182,5	50	36,4	75 514	20	0/4	2
Jyväskylä	967,5	40	48,0	137 368	50	2/2	2
Jämsä	75,2	120	68,3	21 542	10	2/2	2
Kaarina	258,4	50	33,3	32 590	15	1/1	1
Kajaani	65,6	11	7,5	37622	20	0/1	1
Lahti	234,5	30	14,3	118 743	100	1/1	1
Oulu	763,1	100	36,4	198 525	10	4/5	2
Pori	50,3	20	10,5	85 363	0	1/2	1
Rovaniemi	7820,1	100	60,5	61 838	40	1/1	1
Seinäjoki	799,7	82	66,7	61 530		2/3	1

Muutaman kaupungin kohdalla jäin miettimään miksi niiden liitosalueiden taajamat oli otettu kiinteistörekisterinpitoon sitovan tonttijaon alueiksi, vaikka niillä ei mielestäni ollut kovin suurta merkitystä emäkaupungin keskustan sijainnin ja kaupungin kasvusuunnan näkökulmasta.

Ryhmään kuuluva Oulu oli tehnyt minun mielestä oivallisen ja muista poikkeavan ratkaisun Yli-Kiimingin ja Yli-iin taajamien osalta. Oulu nimittäin oli ottanut kaava-alueet kiinteistörekisterinpitoon, mutta jättänyt taajamat toistaiseksi ohjeellisen tonttijaon alueiksi. Toisin sanoen kaupunki hoitaa kyllä ko. alueilla kiinteistönmuodostuksen, mutta lohkaa tonttien sijaan kaavan mukaiset rakennuspaikat tiloiksi.

Kysyin kyselyssä, miksi kaupungit olivat ottaneet liitosalueiden asemakaava-alueita kiinteistörekisterinpitoonsa ja sain esittämäni kysymykseen, ”**Millä perusteella valit-**

**sitte kiinteistörekisterinpitoon otettavat kaava-alueet (kuntaliitokset 1.1.2000 jälkeen)?”, seuraavanlaisia vastauksia.**

Lähtötiedot sekaiset ja puutteelliset ja joutuisimme kuitenkin ottamaan kantaa kiinteistöjaotukseen korttelilaskujen kautta. Lohkomiset eivät mielestäni ole kuntaympäristössä itsenäinen saareke vaan omasta lainsäädännöstä huolimatta oikein käytettynä *osa kunnan maapolitiikkaa*.

Halusimme ottaa koko asemakaavoitetun alueen rekisterin pitoon. Taustalla kokemus liitoksesta ..... kanssa ja liitosalueiden sijainti kiinni toisissaan. Lisäksi asukkaiden yhdenvertaisuus oli merkittävä tekijä.

....taajamien asemakaavojen pohjakartat olivat vanhentuneet kuten myös asemakaavat. Taajama-alueille rakentaminen ei ollut tapahtunut voimassa olevien asemakaavojen mukaan. Katualueiden lohkominen olivat tekemättä. Kaavoitus ja kiinteistöolot olivat niin perusteellisesti sekaisin, ettei niistä Ellikään ottanut selvää. Ainoa tapa hoitaa asia, oli tehdä uusi pohjakartta asemakaava-alueista. Laatia numeerinen ajantasa-asemakaava. Lohkoa katualueet, jotta homma saatiin lailliseksi.

Politiikot päättivät. Eivät kuunnelleet virkamiehiä

Otettiin kaikki asemakaava-alueet kiinteistörekisterin pitoon ilman tarkempaa analyysiä.

Kiinteistötietojärjestelmän selkeyden sekä alueiden välisen tasapuolisuuden vuoksi otettiin mukaan vähitellen kaikki liitoskuntien kaava-alueet.

....otettiin kaikki kaava-alueet kiinteistöjärjestelmän selvyuden, kaava-alueiden yhdenmukaisuuden ja rakentamisen ohjauksen selkeyttämisen takia.

Pyysin kaupunkia kertomaan vielä, mitä mieltä ne olivat asiasta näin vuosia liitosten jälkeen ja tekisivätkö tulevien liitosten suhteen jotain toisin. Esitin kaupungeille kysymyksen **”Mitä haluatte kertoa muille kaupungeille kokemuksenne pohjalta? Tekisittekö jotain toisin?”** ja sain siihen seuraavanlaisia vastauksia.

Liitoskunnissa on ollut valtavia eroja asioiden hoidossa. Osassa kunnista on laadittu kaavoja, mutta niiden toteuttamista ei ole valvottu kovin tarkasti. Ennen kuntaliitosta tulisi vaatia, että Maanmittauslaitos hoitaa rekisterit ajan tasalle.

Kun kaupungin rekisterinpidossa on kuntaliitosalueista vain kaavamuutosalueet ja uudet alueet, tulee kaupungin kaava-alueesta "tilkkutäkki", jossa on sekaisin sitovaa ja ohjeellista aluetta.

Koko kiinteistöjaotuksen problematiikka pitäisi tutkia kuntakohtaisesti kokonaisuutena riippumatta kuntaliitosta edeltävästä ajasta. Ei pidä mennä siitä, missä aita on matalin vaan mikä on tarkoituksenmukaisinta. Asemakaavoitus ja kiinteis-

tönmuodostus pitäisi pienissäkin kunnissa kulkea käsi kädessä. Resurssien tarve järjestykselliseksi prosessien kautta ja järjestelmät toimiviksi.

Ainoa syy, miksi vanhojen maalaiskuntien taajamia pitäisi ottaa kaupungin rekisterinpittoon, on rakennusvalvonnan "tapauskohtaiset", vaihtelevat lupien myöntämisedellytykset.

Pienimmät jo rekisterinpittoon otetut liitostaajamat olisi kannattanut jättää Maanmittauslaitokselle. Kannattaa arvioida panostuksen suhde saavutettavaan hyötyyn.

Kannattaa harkita tarkkaan mitä tekee. Menettelytavat entisellä MML:n rekisterinpitoalueella ja kaupungin vanhalla rekisterinpitoalueella ovat olleen vuosikymmeniä aivan erilaiset. Ei kannata lähteä tekemään sitovia tonttijakoja sellaisille alueille joissa maan arvo vähäinen ja kaavaa toteutettu huonosti.

Kartoitukset, ortokuvat ja uudet kaavat heti: Turhat kaavat heti pois. Eikä M-alueiksi vaan pois. Ja kaikki kaavat muutettava todellisen tilanteen mukaan. Hiljaisilla alueilla voisi miettiä muutakin kuin sitovaa tonttijakoa.

Parempi kerta rutina kuin ainainen kitinä.

Kannatta tehdä kerralla hyvin niin ei tarvitse samojen asioiden kanssa vääntää monta kertaa.

Kannattaa ensin saattaa ikivanhat pohjakartat kuntoon. Meillä rekisterinpito aloitettiin vasta, kun oli kunnolliset pohjakartat

Muutos on selkiyttänyt toimintaamme ja kaikki detaljikaavat ovat saaneet ansaitsemansa statuksen.

Hallitus on tekemässä esitystä MRL:n muuttamisesta mm. kyläkaavoituksen osalta. Kannattaa harkita ns. "sippitaajamien" osalta koko asemakaavan kumoamista ja korvaamista kyläkaavalla.

Jos kyseessä on kasvava taajama, kannattaa tehdä kunnan tarkka pohjakartta, sitovat tonttijaot ja toimia niin kuin kaupunki asemakaava-alueilla toimii.

Vanhentuneet asemakaavat kannattaa aina kumota.

Jos olisi ollut resursseja, olisi liitoskunnista tulleiden kaava-alueiden rajamerkit kartoitettu kerralla.

Jos suunnittelette ottavanne liitosalueita kiinteistörekisterinpidon tai sitovan tonttijaon piiriin, niin tarkistakaa aineistot huolella ennen kuin teette päätöksiä.

Resursseja tarvitaan runsaasti alkuvaiheessa, kun ryhdytään laatimaan tonttijaokoja. Pyykkien kartoitus tulee viemään runsaasti aikaa, jos työ halutaan tehdä kunnolla.

Ottaisin jatkossakin kuntaliitosalueen nk. merkittävimmät asemakaava-alueet ja ne alueet, joiden pohjat ovat kunnossa sitovan tonttijaon alueiksi. Harkitsisin kuitenkin tarkkaan ennen kuin tekisin päätöksen kaikkien asemakaava-alueiden ottamisesta sitovan tonttijaon piiriin.

Monet ensi kertaa kuntaliitoksissa mukana olleista kaupungeista ottivat liitosalueiden asemakaava-alueita kiinteistörekisterinpitoonsa sitovan tonttijaon alueiksi mielestäni vähän liian vähäisin tiedoin. Osalla kaupungeista oli liitoksien suhteen hyvin kunnianhimoisiakin tavoitteita, kuten asukkaiden ja alueiden yhdenvertaisuus, huonosti hoidettujen asioiden parantaminen, kiinteistöjaotuksen selkeyttäminen, kaava-alueiden yhdenmukaistaminen ja rakentamisen ohjauksen selkeyttäminen.

Vuosia liitosten jälkeen on selvääkin selvempi, että kaupunkien mielipide on nyt monen asian suhteen toinen tai jalostuneempi. Enää kaupungit eivät lähtisi liitoksiin silmät sidottuina, vaan kokemuksia ja tietoa rikkaampina ja osaisivat lähestyä asiaa toisin silmin ja mm. vaatia esim. maanmittauslaitosta hoitamaan liitosalueiden rekisterit ajan tasalle ennen liitosta, niin ominaisuus- kuin sijaintitiedon osalta. Kaupungit osaisivat myös budjetoida rahaa kasvaviin henkilöresursseihin sekä liitosalueiden kaavapohjakartan ja asemakaavan ajantasaistamisen vaatimiin investointeihin. Kaupungit osaisivat tehdä asiat heti hyvin.

## 5.2 Ohjeellinen tonttijako liitosalueilla

Maanmittauslaitos jatkoi kiinteistörekisteripitäjänä 55/84 liitoskunnan asemakaava-alueilla, joissa oli voimassa ohjeellinen tonttijako. Tutkimuksessa ei selvinnyt oliko yhdellekään näistä asemakaava-alueista laadittu sitovaa tonttijakoa, vaikka maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tulon jälkeen se olisi ollut mahdollista tai jopa suotavaa.

Vaikka Maanmittauslaitos jatkoi kiinteistörekisterinpitoa osalla liitosalueiden asemakaava-alueista, siirtyivät edellisen kunnan tehtävät ja velvollisuudet kaikki uusille kaupungeille mm. asemakaavan, kaavanpohjakartan ja rakennusrekisteritietojen osalta. Kaikkiaan 33+5 liitosalueen osalta ns. emäkaupunki kertoi jo ottaneensa tai ottavansa ohjeellisen tonttijaon mukaiset asemakaava-alueet hallintaansa vähintään numeerisen ajantasa-asemakaavan muodossa. Loppujen 17 liitosalueen osalta asia on vielä tekevä tai vaiheessa.

Vaikka numeerisen ajantasa-asemakaavan laatiminen em. taajamiin on vaatinut kaupungeilta paljon resursseja ja rahaa, on sen laatimisesta ollut kaupungeille myös paljon hyötyä mm. rakennuslupaprosessissa. Numeerinen ajantasa-asemakaava on antanut kaupungille myös mahdollisuuden sopia paikallisen Maanmittauslaitoksen toimipisteen kanssa siitä, että he hoitavat näissä taajamissa kaavan tulkinnan ja antavat mm. toimitusinsinööreille koordinaatit kaava-alueella mahdollisesti tehtävää lohkamista varten.

Tekemässäni kyselyssä tuli ilmi, että kaavan tulkitseminen liitosalueiden taajamissa, niin ohjeellisen kuin sitovan tonttijaon alueilla, ei todellakaan ole helppoa ja yksikertaista, koska Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterissä oleva raja-aineiston laatu on keskimääräistä huonompaa. Aineiston laatu on aiheuttanut kaupungeille ongelmia ja vaikeuttanut työn tekemistä. Kyselyssä kaupungit antoivat asiasta seuraavalaista palautettua ja vastasivat esittämäni kysymykseen, ”**Mikä on mielestänne liitoskuntien osalta maanmittauslaitoksen raja-aineiston laatu?**”, seuraavasti.

Aineisto paikoin on hyvää, mutta paikoin todella huonoa.

Aineiston laatu vaihtelee eri alueilla, riippuen miten alue on ilmakuvaattu ja ovatko kiinteistörajat äsken käyty, esim. tilusjärjestelytoimituksen yhteydessä. Mahdolliset heikkoudet johtuvat myös vanhojen rakennuskaavojen laadusta.

Maanmittauslaitoksen laatu raja-aineiston välillä vaihtelee huonon ja erinomaisen välillä. Osa pyykkien koordinaateista on kunnossa. Osa pyykkien koordinaateista poikkeaa maastossa oleviin huomattavasti. Siksi kaikki pyykkit on käytävä uudelleen kartoittamassa.

Raja-aineiston laatu on vaihtelevaa.

Sijantitarkkuustietoon ei voi luottaa.

Vaihteleva. Riippuu hyvin monesta seikasta.

Kaupungin tarkkuustarve on erilainen kuin mittalaitoksen

Sekä maanmittauslaitoksen että kunnan aineisto oli tosi surkeaa. Kummassakaan ei oltu tehdä kaavoitusmittauksia oikein.

Uudet alueet parempia, muuten aika paljon heittoa.

Laatu vaihtelee entisten kuntien alueella.

Vaihtelee, osittain jopa erinomainen.

Olisi hyvä, jos ryhmään 1 ja 2 kuuluvat kaupungit kaikki pystyisivät ottamaan kaupungin alueella olevat ohjeellisen tonttijaon mukaiset asemakaava-alueet haltuun ajantasa-  
asemakaavan muodossa. Uskon, että sen myötä voidaan kyselyssä esiin tulleet ongelmat, mm. pyykkien sijaintitarkkuuteen ja kaavan tulkintaan liittyen, poistaa kokonaan. Ehdotankin, että kaupungit ja Maanmittauslaitos yhdessä miettivät asiaa ja istuisivat saman pöydän ääreen sopimaan perusparannuksen tekemisestä ja pelisäännöistä yhdessä. Ei auta, että kumpikin tahollaan tekee asioita tietämättä toisistaan.

### 5.3 Sitova tonttijako liitosalueilla

Kaikkiaan 29 liitosalueen kiinteistörekisterinpitäjäksi tuli kuntaliitoksissa kaupunki ja ohjeellisen tonttijaon alueet muuttuivat sitovan tonttijaon alueiksi. Käytännössä kuntalaisten elämä ei muuttunut kovinkaan paljon. Konkreettisimmin se näkyy asukkaille rakennusluvan hakemisen yhteydessä sekä niinä lukuisina kirjeinä, jotka kaupunki lähettää sitovan tonttijaon laatimisen ja kuulemisen yhteydessä kaikille tonttijaon asianosaisille. Osa kuntalaisista onkin kokenut, että nämä heille lähetetyt tonttijaon kuulemiskirjeet ovat ennen kaikkia turhia ja erittäin vaikeasti ymmärrettäviä.

Pyysin kaupunkeja kertomaan, minkälaista palautetta he olivat saaneet kiinteistörekisterinpidon muuttumisesta ja kaupungit vastasivat heille esittämäni kysymyksen, **”Minkälaista asiakaspalautetta olette saanut? Sisäiset ja ulkoiset asiakkaat?”**, seuraavasti.

Palautetta on tullut vähän. Lähinnä tonttijaon laatimisen tarpeellisuus on herättänyt kysymyksiä.

Liitoskuntien taajamien asukkaat eivät useinkaan ymmärrä miksi tonttijako pitää tehdä. Ja monesti siihen on ihan järkevä syy. Välillä tuntuu itsekin siltä, ettei siinä järkeä ole. Monet ovat kokeneet aivan turhaksi sitovat tonttijaot joissain taantuvissa pikkutaajamissa. Ja siinä ovat aivan oikeassa.

Kun on ollut aikaa jutella, niin hyvää. Heidätkin on huomattu eikä kaupunki ole vain Alkon sijaintipaikka kauempana. Vähän on ihmetelty hintoja. Rakennusvalvonnan vaatimus lohkomisesta on auttanut.

Alussa hieman negatiivista palautetta joka on hiljakseen kääntynyt pääasiassa positiiviseksi palautteeksi.

Lohkomiset tapahtuvat nopeammin, vaikka tehdään tonttijaotkin.



Keskimäärin neutraalia. Luonnollisesti rakennuslupamenettelyn tiukentumista on ihmetelty erityisesti kuntaliitosalueella.

Sisäiset asiakkaat ovat olleet pääasiassa tyytyväisiä. Muilta on saatu monenlaisia palautetta.

Kysymyksiä on tullut paljon ja kävijöitäkin riittää. Negatiivista palautetta on muutamia kappaleita.

Asiakaspalautetta ei juuri tule, jos oikaisuvaatimuksia ja muistutuksia oteta huomioon. Se vähä palaute, jota on tullut, on pääsääntöisesti ollut myönteistä.

Pääasiassa on ollut ok. Jotkut, jotka ovat juuri lohkonet rakennuspaikan ja jos joutuvat lohkomaa tontin uudelleen ja siitä tulee ylimääräisiä kustannuksia. Siinä on vähän joutunut selittelemään.

Osa asiakkaista kuntaliitosalueilla ihmettelee tonttijakojen tekemistä.

Luulen, että kaupunkien tänä päivänä saama palaute on positiivisempaa kuin aivan kuntaliitoksen alussa, jolloin muuttuneet asiat, uudet virastot ja virkamiehet hämmensivät kuntalaisia liikaa.

Kuntaliitosten aiheuttamat muutokset kiinteistörekisterinpidossa näkyvät eniten kaupungin omissa organisaatioissa, kasvaneina työmäärinä ja erilaisina projekteina. Emäkaupungin harmiksi tai haasteeksi ovat tulleet liitettyjen alueiden vanhentuneet kaavanpohjakartat, mahdolliset erilliskoordinaattijärjestelmät, rakennus- ja huoneistorekisterien puuttumiset tai niiden konversiot, ajantasa-asemakaava puuttuminen sekä kiinteistörekisterin ominaisuus- ja sijaintitietojen konversiot/kopioinnit.

Sitovan tonttijaon laatiminen vanhoille rakennuskaava-alueille ei mielestäni ole kiinteistön omistajien kannalta turhaa, koska sen on todettu parantavan merkittävästi mm. kiinteistörekisterikartan sijaintitarkkuutta. Valitettavasti kiinteistön sijaintitarkkuuden parantamisesta hyötyy tällä hetkellä vain kaupungit itse. Olisikin hyvä, jos kiinteistötoimijärjestelmää kehitettäisiin niin, että tonttijaon rekisteröiminen olisi mahdollista myös tiloille ja että kiinteistörekisterissä olevan tilan pinta-alan tarkentaminen/korjaaminen olisi mahdollista tonttijaon hyväksymispäätöksen jälkeen. Näin kiinteistöveron pohjana olevat tiedot parantuisivat ja maanomistajia kohdeltaisiin kiinteistöverotuksessa oikeudenmukaisemmin.

Ajantasa-asemakaavan ja sitovan tonttijaon laatimiseksi kaupungit ovat joutuneet merkittävästi kasvaneen työmäärän eteen. Kyselyyn vastanneet kaupungit kertoivat, että

laadittujen sitovien tonttijakojen määrä on kasvanut kuntaliitosten myötä keskimäärin noin 48 % ja tontin muodostuksen määrä keskimäärin noin 24 %. Vaikka kaupunkien työmäärä on kasvanut kuntaliitosten myötä paljon, ei se vielä tähän päivään mennessä ole näkynyt kovin monen kohdalla huimina kiinteistönmuodostuksen tulojen kasvuna. Kaupungit kertoivat tulojen kasvaneen tontiksi muodostamisten johdosta jonkin verran. Keskimäärin tulojen kasvu vastanneiden kaupunkien osalta on ollut noin 6 %. Osasyylinen tulojen maltilliseen kasvamiseen on varmasti se, että osa käytössä olevista resursseista sitoutuu aluksi liitosalueiden aineiston perusparannukseen ja on siten pois normaalista kiinteistönmuodostuksesta. Useat kaupungeista olivat myös tehneet päätöksen, että liitosalueiden kaavan mukaiset tilat muodostetaan tonteiksi (laadunmuutoksella) kaupungin kustannuksella. Jyväskylässä tästä toimenpiteestä peritään maanomistajalta 295 euron suuruinen maksu.

Jyväskylässä rekisteröityjen tonttien määrä kasvoi kuntaliitoksen jälkeen hetkellisesti (2 vuotta) yli 100 %. Voimakas kasvu johtui pääasiassa yksityisten omistamille maille laadituista pientalokaavoista, jotka tulivat lainvoimaisiksi kuntaliitoksen aikaan. Vuoden 2010 jälkeen tontiksi muodostamisen määrä Jyväskylässä on tasaantunut ja kasvua aikaan ennen kuntaliitosta on noin 30 %. Mielenkiintoisinta on, että seitsemän vuotta kuntaliitoksen jälkeen, noin 60 % tontiksi muodostamisista tehdään edelleen vuosittain liitosalueilla, entisen Jyväskylän maalaiskunnan ja Korpilahden kunnan kaava-alueilla.

Työmäärän jakamiseksi tai helpottamiseksi olisi hyvä, jos kaupungit pystyisivät palkkaamaan lisää henkilökuntaa edes muutamaksi vuodeksi määräaikaisiin projektitöihin purkamaan liitoalueiden aiheuttaman työmäärän hetkellistä piikkiä. Jotkut kaupungeista ovat näin jo toimineet ja noin 35 % kyselyyn vastanneista kertoi saaneensa lisää työntekijöitä organisaatioonsa joko suoraan liitoskunnasta tai rekrytoimalla uusia.

Ongelmat, joiden eteen kaupungit ovat joutuneet uusilla sitovan tonttijaon alueilla, ovat vaihdelleet liitosalueiden historiasta riippuen hyvin paljon. Kysyin tutkimuksen kohteena olevilta kaupungeilta asiasta ja sain esittämäni kysymykseen, ” **Minkälaisia ongelmia kaavan tulkinta on aiheuttanut?**”, seuraavanlaisia vastauksia.

Lohkottujen kiinteistöjen rajat ja kaavan rajat eivät kohtaa.

Alkuperäisten kaavakarttojen tekninen laatu oli vaihteleva ja kaavarajat eivät aina tarkasti sovi kiinteistöjaotuksen kanssa. Yksityiskohdista huolimatta tulkinta on yleensä ollut myönteinen, jos voidaan todeta että alun perin tarkoituksena oli lohkoa kaavan mukainen rakennuspaikka.

Ohjeellisten asemakaavojen ajantasaistaminen on aiheuttanut ongelmia siinä, kuinka Maanmittauslaitos on aikoinaan tulkinut kaavoja. Pääsääntöisesti koetaan noudattaa kiinteistöjaotusta ja tapauskohtaisesti pitää harkita sitä, että noudatetaanko voimassaolevaa kaavaa vai muodostettuja kiinteistöjä. Lisäksi ongelmia aiheuttaa Maanmittauslaitos perusparantamalla pyykkien sijaintia. Tiedot tulevat poikkeamaan ajantasakaavasta. Korjaantuu, kun tehdään uusi sitova tonttijako asemakaava-alueelle.

Pienet heitot lasketaan ajantasakaavaan ilman muuta suoritettuja lohkomisia ja kiinteistörajoja kunnioittaen.

Pyritään noudattamaan "kaavan tarkoitusta". Jos eroa on paljon, kaava ratkaisee.

Tulkinta on tehty tapauskohtaisesti eikä ole aiheuttanut tähän mennessä ongelmia.

Rantaviivat yleensä haasteellisia.

Vanhon asemakaavojen asemoiminen on haasteellista. Tulkinnanvaraa on paljon.

Kun mikään ei pidä paikkaansa. On ruman näköinen ja tulkinta on suurempaa. Uudella kaavalla korjataan.

Välillä tulkittu rennommin. Pyrimme muuttamaan kaikki kaavat sen mukaan. Onnistuu pikku hiljaa.

Paikoitellen ongelmat ovat olleet isoja ja vaatineet muutoksia olemassa oleviin rakennuspaikkoihin ja niiden rajoihin mutta osin on riittänyt "tulkinta".

Liitosalueilla asemakaavaa on tulkinut Maanmittauslaitos, joka ei ole täysin ymmärtänyt kaavan merkitystä.

Ei ihmeempiä. Tulkinnat ovat olleet maltillisia

Koska istutimme sitovat tonttijaot kortteleittain mahdollisimman hyvin toteutuneeseen rakenteeseen ja sen jälkeen laadimme numeerisen ajantasa-asebakaavan istuttamalla asemakaavan korttelin rajat ja määräykset sitoviin tonttijakoihin, saattavia ongelmia ei ole ollut.

Pääsääntöisesti pyritään noudattamaan muodostettuja kiinteistörajoja ja tästä aiheutuu mm. sitä, että pinta-alat eivät täsmää ja rajat "vipattavat" korttelialueiden ulkopuolelle. Rajapisteiden paikoissa koko ajan pientä "säätöä".

Saatujen vastausten perusteella voi päätellä, että useilla liitosalueilla, joissa Maanmittauslaitos on suorittanut kaavan tulkinnan ja kiinteistönmuodostuksen, on ollut todellisuudessa voimassa ohjeellinen rakennuskaava.

Kysyin mitä mieltä kaupungit olivat siitä, että ohjeellisen tonttijaon alueita muutettiin sitovan tonttijaon alueiksi. Esitin asiasta kyselyssä seuraavanlaisen kysymyksen, **”Oletteko havainneet jotain hyötyjä / haittoja, joita sitovan tonttijaon laatimisesta olisi tullut kuntaliitosalueilla? Esim. yleisten alueiden, kiinteistöjaotuksen, kuntarakenteen tms. näkökulmasta. Minkälaisia?”**.

Aivan järjetöntä resurssien tuhlaamista sellaisissa taajamissa jotka ovat taantuvia. Alueella voisi luvittaa aivan hyvin tiloja. Alueet, jotka kasvavat ja joilla maan arvo nousee tai ainakin pysyy ennallaan, on tietysti ihan eri asia. Tontiksi lohkominen hullun hommaa etenkin silloin kun kaava on selkeästi vanhentunut.

Nykytietämyksellä en olisi tehnyt sitovia kaikkialle. Tärkein kaikista on kuitenkin kaavojen ajan tasalle vieminen ja mielellään turhien alueiden ja määräysten poisto. On yllättävän raskasta. Nyt en ehkä tekisi näin.

Kiinteistöjärjestelmä on selkeytynyt. Asemakaavat toteutuvat suunnitellusti. Asukkailta tulee paljon positiivista palautetta, kun odotus oli että palaute olisi pääosin negatiivista.

Kiinteistörekisterin selkeys paranee, kun rakennuspaikka on yksiselitteisesti oma kiinteistö.

Rakennuslupamenettelyn selkiytyminen, kiinteistörekisterin selkiytyminen ja tasapuolinen kohtelu

Selkiyttänyt kiinteistöjaotusta ja useissa tapauksissa rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeuden määrää. Muutenkin helpottanut rakentamisen ohjaamista.

Haittana voi mainita kiinteistönmuodostuksen hidastumisen verrattuna aikaan ennen kuntaliitosta.

Selviä haittoja. Kuntaliitosalueiden pohjakartat ovat olleet huonossa kunnossa. Asemakaavoja on tehty ikivanhoille pohjakartoille, joista on ollut isoja virheitä kiinteistörajoissa ja rakennuksissa. Kuntaliitosalueilla olisi voinut jatkaa ohjeellisen tonttijaon linjalla.

Tonttijakojen laadinta on selkeyttänyt tilannetta mm. rakennusluvan myöntämisen yhteydessä: pitää omistaa koko tontin alue ennen kuin lupa voidaan myöntää!

Tonttijakoja laadittaessa tulee käytyä alue läpi, korjattua virheet kiinteistötietojärjestelmässä. Rakennusvalvonta hyötyy tontinmuodostuksesta.

Rakennuslupamenettelyn ja kiinteistörekisterin selkiytyminen ovat konkreettisimmat hyödyt, jotka sitovan tonttijaon laatimisesta kaupunki saa. Sitovan tonttijaon laatimisvaiheessa tehty tarkistustyö ei mielestäni ole koskaan hukkaan heitettyä aika, vaan se

maksaa itsensä takaisin, viimeistään tontin muodostuksessa tai uusien kaavamuutosten laatimisvaiheessa.

Muilla kyselyn käsittelemättä jääneillä kysymyksillä ei mielestäni ollut tutkimuksen kannalta merkitystä ja päätin jättää ne kokonaan tutkimustyön ulkopuolelle. Ne olivat mukana lähinnä kollegoiden uteliaisuuden tyydyttämiseksi.

## 6 Johtopäätökset

Tämän tutkimuksen tuloksena tuli kirjattua talteen paljon tietoa siitä, kuinka kuntaliitokset 2000-luvulla ovat toteutuneet kiinteistörekisterinpitäjän näkökulmasta ja mitä muiden vastaavassa tilanteessa olevien kaupunkien olisi hyvä tietää. Arvokkainta saatu tieto on niille, jotka ovat vasta ensimmäisen kuntaliitoksen edessä tai ovat sen juuri tehneet.

Seuraavat luettelon omaiset yhteenvedot ovat syntyneet tutkimuksen pohjalta ja toimivat kuntaliitoksissa muille lähinnä ohjeena ja keskustelun herättäjinä.

Liitosalueiden **asemakaava-alueet kannattaa ottaa kiinteistörekisterinpitoon**, jos

- niillä on merkitystä kaupungin kehittymisen/laajenemisen kannalta
- niillä on merkitystä kaupungin harjoittaman maapolitiikan kannalta
- niillä on merkitystä kaupungin osien ja kuntalaisten tasavertaisen kohtelun vuoksi
- liitosalueen asemakaava, kiinteistöjaotus tai rakentamisen ohjaus on tarve selkiyttää ja yhdenmukaistaa sekä
- kaupungilla on käytettävissä riittävästi rahaa ja henkilöresursseja liitoksesta johtuviin lisääntyviin työmääriin ja projekteihin.

**Kiinteistörekisterinpitoon ei kannata ottaa**

- liitosalueilta vain uusia kaavamuutosalueita, koska silloin kiinteistörekisterinpitoalueesta tulee ”tilkkutäkki” ja asioiden hoitaminen vaikeutuu
- asemakaava-alueita, joissa ei tapahdu rakentamista lainkaan. Kannattaa miettiä silloin onko parempi kumota voimassa olevat asemakaavat ja korvata ne kyläkaavoilla sekä

- liitosalueita, joissa lähtöaineistot ovat erittäin huonossa kunnossa.

**Sitovan tonttijaon alueiksi ei kannata ottaa** kaava-alueita, joissa maanarvo on vähäinen ja kaava on toteutunut huonosti sekä rakentaminen on vähäistä.

### **Uusilla sitovan tonttijaon alueilla kannattaa**

- vaatia, että Maanmittauslaitos hoitaa ennen kuntaliitosta rekisterit ajan tasalle ja tarkistaa mm. kaikkien rajapyykkien sijainti
- tilata heti uudet ortokuvat, ajantasaistaa kaavapohjakartta ja laatia uusi numeerinen ajantasa-asemakaava
- tehdä asiat alusta lähtien mahdollisimman hyvin, ettei tarvitse palata niihin myöhemmin enää uudestaan ja
- varata mahdollisimman paljon osaavaa ja motivoitunutta henkilökuntaa tekemään erilaisia perusparannustöitä.

Minun mielestäni kaupunkien kannattaa ottaa kiinteistörekisterinpiitoonsa kaikki sen rajojen sisälle olevat asemakaava-alueet, jos kaupungilla on käytössä riittävästi resursseja ja tahtoa saattaa liitosalueiden kaavanpohjakartat ajan tasalle, tarkistaa alueilla olevien rajapyykkien sijainnit ja laatia alueille numeerinen ajantasa-asemakaava. Sitovana tonttijako kannattaa laatia vain niihin taajamiin, joissa tapahtuu rakentamista tai joiden kiinteistöjaotus on päässyt rapautumaan ja ei vastaa voimassa olevaa asemakaavaa. Ohjeellisen ja sitovan tonttijaon sekoituksia ei mielestäni ole syytä tehdä, vaan silloin kaupungin on vain tehtävä päätös, että se maksaa kaikki turhien tonttijakojen aiheuttamat laadunmuutokset.

Muutoksia olisi tarvetta tehdä niin maankäyttö- ja rakennuslakiin kuin kiinteistörekisterilakiin. Maankäyttö- ja rakennuslakiin tulisi lisätä kohta, jossa säädettäisiin tarkasti, kuinka ohjeellisen tonttijakoalueen asemakaava muutetaan sitovan tonttijaon alueeksi erillisellä päätöksellä (MRL 81 §:n mukainen rakennuskielto) ja kuinka tonttijako rekisteröidään kiinteistörekisteriin. Samalla tulisi tarkentaa lainsäädäntöä siitä voidaanko sitovan tonttijaon laatimisen ja hyväksymisen perusteella korjata/tarkentaa kiinteistörekisterissä olevien kiinteistöjen pinta-aloja. Käytännössä on epäselvää, täyttääkö tonttijaon laatimismenettely kiinteistörekisterilain 8 §:ssä tarkoitettua asianosaisen kuulemismenettelyn ja voisiko se antaa kiinteistörekisterinpitäjälle suoraan oikeuden korjata kiinteistöjen pinta-aloja kiinteistörekisteriin ilman erillistä kuulemistä.

## 7 Yhteenveto

Insinööriyön tavoitteena oli saada selville, oliko Jyväskylän kaupungin valitsema linja vuoden 2009 kuntaliitoksissa ollut hyvä/oikea. Työ aloitettiin selvittämällä tutkimusongelmaan liittyvää lainsäädäntöä sekä tutustumalla kuntaliiton ylläpitämään taulukkoon vuoden 1922 jälkeen toteutuneista kuntaliitoksista. Taulukon perusteella tutkimuskohteiksi valittiin 34 kiinteistörekisteri pitävää kaupunkia, jotka olivat olleet mukana 1.1.2000 jälkeen tapahtuneissa kuntaliitoksissa. Tutkimuksen alkuajankohdaksi valittiin maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulopäivä sen vuoksi, että ko. ajan jälkeen tonttijako sai lain nojalla uuden statuksen ohjeellisena tai sitovana tonttijakona.

Tutkimuksen kohteena olevista kaupungeista syntyi liitteen 1 mukainen taulukko, johon tutkimuksen kohteena olevista kaupungeista kerättiin tutkimukseen liittyviä erilaisia tunnuslukuja. Taulukosta selviää mm. myös, mitkä kaupungeista ottivat 1.1.2000 jälkeen toteutuneissa kuntaliitoksissa tulleet alueet kiinteistörekisterinpitoonsa.

Tutkimuksen yhteydessä toteutettiin räätälöity kysely, joka lähetettiin yhteensä 29 kiinteistörekisteriä pitävään kaupunkiin. Kyselyn avulla saatiin selville liitoksista paljon asioita. Sen avulla mm. selvisi, millä perusteella kaupungit olivat päättäneet mitkä liitosalueiden taajamista otettiin kiinteistörekisterinpitoon ja mitkä ei, minkäläisten haasteiden ja minkäläisten kysymysten/ongelmien eteen kaupungit olivat joutuneet liitosalueilla sekä oliko niille kokemusten kautta herännyt ajatuksia uudistuksiin tai jopa tarvetta lakimuutoksiin.

Tutkimuksen tuloksena selvisi, milloin liitosalueiden asemakaava-alueet kannattaa ottaa kiinteistörekisterinpitoon ja milloin kaava-alueelle ei kannata laatia sitovaa tonttijaako. Työn tuloksena syntyi myös lyhyt luettelo asioista, joita kannattaa pohtia, kun miettii ottaako kuntaliitoksessa tulevat asemakaava-alueet kiinteistörekisterinpitoon vai ei. Tutkimuksen esioletuksena oli, että toimintaa ohjaavia lakeja olisi tarvetta muuttaa ja muutama muutosehdotus tutkimuksen tuloksena syntyikin.

Tutkimuksen tekeminen oli sen tekijälle erittäin mieluinen ja työn teettäjän sille asettamat tavoitteet saavutettiin. Työn kautta on kaikkien käytettävissä tieto siitä, miten kaupungit ovat toimineet kuntaliitoksissa kiinteistörekisterinpidon ja sitovan tonttijaon suhteen. Työn avulla kaupunkien on helpompi myös löytää itselleen ns. vertaiskaupunkeja ja ottaa yhteyttä kaupungin virkamiehiin kuntaliitoksiin liittyvissä asioissa.

Suuri kiitos kaikille niille 23 kaupungille, jotka auttoivat minua tämän insinööriyön tekemisessä vastaamalla heille esittämiini kysymyksiin. Ilman teidän apuane tutkimuksen tekeminen olisi ollut mahdotonta. Kiitos myös Jyväskylän kaupungille, joka mahdollisti tämän työn tekemisen.

Lopuksi voisi todeta, että ainakin Jyväskylän kaupunki teki oikean ratkaisun vuoden 2009 kuntaliitoksissa, kun se otti kiinteistörekisterinpitoon kaikki liitosalueiden asema-kaava-alueet.



## Lähteet

Aiemmat kuntaliitokset. 2013. Verkkodokumentti. Kuntaliitto.  
<<http://www.kunnat.net/fi/palvelualueet/kuntaliitokset/aiemmatkuntaliitokset/Sivut/default.aspx>>. Luettu 18.2.2016.

Ammattikorkeakoulujen opinnäytetyöt ja julkaisut. 2016. Theseustietojärjestelmä.  
<<https://www.theseus.fi/search?query=tonttijako&submit=Hae>>. Luettu 19.12.2016.

Ekroos, Ari – Majamaa, Vesa. 2015. Maankäyttö- ja rakennuslaki. 3. uudistettu laitos. Helsinki: Edita.

Jääskeläinen, Lauri ja Syrjänen, Olavi. 2014. Maankäyttö- ja rakennuslaki, Helsinki: Rakennustieto Oy

Kartta. 2016. Verkkodokumentti. Wikipedia.  
<[https://fi.wikipedia.org/wiki/Kartta#/media/File:Map\\_of\\_Finland-fi.svg](https://fi.wikipedia.org/wiki/Kartta#/media/File:Map_of_Finland-fi.svg)>. Luettu 16.12.2016.

Kiinteistöinsinöörin opas. 2011. Tonttijaon hyväksymisprosessi, muutoksenhaku ja voimaantulo. Verkkodokumentti. Kuntaliitto.  
<<http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-oppaat/kik/tonttijako/Sivut/hyvaksymisprosessi.aspx>>. Luettu 6.2.2016

Kiinteistöinsinöörin opas. 2016. Tonttijaon laatiminen. Verkkodokumentti. Kuntaliitto.  
<[http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-oppaat/kik/tonttijako/Sivut/tonttijaon\\_laatiminen.aspx](http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-oppaat/kik/tonttijako/Sivut/tonttijaon_laatiminen.aspx)>. Luettu 6.2.2016.

Kiinteistönmuodostamisasetus 20.12.1996/1189. Verkkodokumentti. Finlex

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554. Verkkodokumentti. Finlex.

Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392. Verkkodokumentti. Finlex.

Kiinteistörekisterinpito kuntaliitoksissa. 2016. Kiinteistörekisteriä pitävät kunnat. Sähköinen kysely. Toteutettu 6/2016 ja 9/2016.

Luettelo Suomen kunnista. 2016. Verkkodokumentti. Wikipedia.  
<[https://fi.wikipedia.org/wiki/Luettelo\\_Suomen\\_kunnista](https://fi.wikipedia.org/wiki/Luettelo_Suomen_kunnista)>. Luettu 13.10.-15.11.2016.

Luettelo Suomen entisistä kunnista. 2016. Verkkodokumentti. Wikipedia.  
<[https://fi.wikipedia.org/wiki/Luettelo\\_Suomen\\_entisist%C3%A4\\_kunnista](https://fi.wikipedia.org/wiki/Luettelo_Suomen_entisist%C3%A4_kunnista)>. Luettu 13.10.-15.11.2016.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895. Verkkodokumentti. Finlex.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132. Verkkodokumentti. Finlex.

Rekisterinpitäjät. 2016. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos.  
<<http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-palvelut/verkkopalvelut/ktj-rekisterinpito/rekisterinpitajat>>. Luettu 10.5.2016.

Ammattikorkeakoulujen opinnäytetyöt ja julkaisut. 2016. Theseustietojärjestelmä.  
<<https://www.theseus.fi/search?query=tonttijako&submit=Hae>>.

Väestö iän (1-v.), sukupuolen, siviilisäädyn ja kielen mukaan alueittain 1990 – 2015. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat. Verkkodokumentti. Tilastokeskus.  
<[http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_vrm\\_\\_vaerak/055\\_vaerak\\_tau\\_124.px/?rxid=0e0f9e7f-4835-4ba5-9cae-e6a322c5da94](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__vrm__vaerak/055_vaerak_tau_124.px/?rxid=0e0f9e7f-4835-4ba5-9cae-e6a322c5da94)>. Luettu 13.10.-15.11.2016.

Tutkimuksen tuloksena syntynyt taulukko tutkimuskohteena olleista kiinteistörekisteriä pitävistä kaupungeista

kaupunki	<sup>1)</sup> yhd. vuosi	<sup>2)</sup> kunnan asukasmäärä yhd. hehtalla	<sup>2)</sup> kaupungin asukasmäärä yhd. hehtalle	osuus asukasmäärästä hehtalla	asukasmäärä yhd. myösi	<sup>3)</sup> asukasmäärä 31.12.2015	<sup>2)</sup> pinta-ala yhd. km <sup>2</sup>	osuus pinta-ala yhd. hehtalla	pinta-ala kasvot yhd. jälkeen	<sup>3)</sup> Ajantasasemikaava myös liitosalueilla 1-kyllä, 0-ei 0/1-tulos	<sup>3)</sup> Laaditaan sitova koulujako 1-kyllä, 2-ei, 0/1-ehkä	<sup>4)</sup> Kiinteistörekisterin pitäjän liitos 1-kunta 0=mittaus	Kiinteistörekisterin pitäjän muuttu (opp)	Kiinteistörekisterin pitäjän erittämättömät (rall)	<sup>2)</sup> Tonttien rekisteröinti kasvot liitoksen myötä	<sup>3)</sup> Kiinteistömuutosten tulot kasvot liitoksen myötä
Akaa	2007	8 356	13 795	60,6 %	96,3 %	17 043	58,49	51,0 %	437,5 %	1	1	1	0	1	-	-
	2007	5 439	13 795	39,4 %			56,18	48,0 %		1	0	0	0	1	-	-
	2011	14 404		84,7 %			114,67	36,5 %								
	2011	2 608	17 012	15,3 %			189,73	63,5 %						1		
Hämeenlinna	2003	9 750	21 720	44,9 %	122,8 %	20 851	44,54	7,0 %	1320,8 %	0	1	1	0	0	-	-
	2003	11 970	21 720	55,1 %			588,30	93,0 %								
	2009	49 072		74,2 %	34,8 %	68 011	176,57	8,7 %	1050,5 %							
	2009	3 934		5,9 %			443,37	21,8 %		1	0	0	0	1		
	2009	3 587		5,4 %			338,20	16,6 %		1	0	0	0	1		
	2009	5 530		8,4 %			611,23	30,1 %		1	0	0	0	1		
	2009	2 365		3,6 %			290,85	14,3 %		1	0	0	0	1		
	2009	1 643	66 131	2,5 %			171,30	8,4 %		1	0	0	0	1		
Joensuu	2005	52 774		91,6 %	36,4 %	75 514	120,53	9,2 %	2182,5 %						20 %	10 %
	2005	2 217		3,8 %			661,34	50,4 %					1	0		
	2005	2 635	57 626	4,6 %			530,00	40,4 %					1	0		
	2005	58 068		80,2 %			1311,87	47,7 %								
	2009	6 508		9,0 %			1088,27	39,6 %					1	0		
	2009	7 857	72 433	10,8 %			350,93	12,8 %					1	0		
Jyväskylä	2009	86 502		67,6 %	48,0 %	137 368	137,36	9,4 %	967,5 %						30 %	
	2009	36 465		26,5 %			534,37	36,4 %					1	0		
	2009	5 061	128 028	4,0 %			794,62	54,2 %					1	0		
	2001	14 672		84,2 %	68,3 %	21 542	1041,01	32,5 %	75,2 %						10 %	
Jämsä	2001	2 800	17 672	15,8 %			334,20	10,4 %					1	0		
	2009	15 598		68,0 %			1375,21	43,0 %								
	2009	7 351	22 949	32,0 %			448,56	14,0 %								
Kaarina	2009	22 769		75,0 %	33,3 %	32 590	42,26	27,9 %	258,4 %						15 %	6 %
	2009	7 578	30 347	25,0 %			109,21	72,1 %					1	0		
Kajaani	2007	35 384		93,0 %	7,5 %	37 622	1367,22	60,4 %	65,6 %						20 %	0 %
	2007	2 643	38 027	7,0 %			896,78	39,6 %					1	0		
Kokkola	2009	37 256		81,6 %	22,5 %	47 570	779,18	28,5 %	250,5 %						-	-
	2009	2 791		6,1 %			807,95	29,6 %		1	0	0	0	1		
	2009	1 003		2,2 %			176,90	6,5 %		1	0	0	0	1		
	2009	4 594	45 644	10,1 %			966,77	35,4 %		1	0	0	0	1		



kaupunki	1 <sup>o</sup> yhd. vuosi	1 <sup>o</sup> linnasaalue	2 <sup>o</sup> kunnan asukas- määrä yhd. heikelä	2 <sup>o</sup> kaupungin asukas- määrä yhd. jalkaan	osuus asukas- määrästä linnasa- alueella heikelä	asukas- määrä kasvot yhd. myötä	2 <sup>o</sup> asukas- määrä 31.12.2015	2 <sup>o</sup> Pinta-ala yhd. heikelä km <sup>2</sup>	osuus pinta- alasta yhd. heikelä	Pinta-ala kasvot yhd. jalkaan	3 <sup>o</sup> Ajantasaa- asemakaava- määrä linnasa- alueella 1-tyylis- 0-ai- 0/1-tiiliossa	3 <sup>o</sup> Laaditaan- sitova- toimijako- 1-tyyli, 2-ai, 0/1-tyyli	4 <sup>o</sup> Kinnistös- rekisterin- piirä omen- linnasta 1-kunta- 0-maaillo	Kinnistös- rekisterin piirä- ei maantun- (pp)	Kinnistös- rekisterin piirä- maantun (pp)	3 <sup>o</sup> Tonttien- rekisterin- kasvo linnasa- alueella myötä	3 <sup>o</sup> Kinnistös- määrittä- tulot kasvot- linnasa- alueella
Mikkeli	2001	Mikkeli	33 457	33 457	70,7 %	65,1 %	54 665	72,04	5,5 %	3437,6 %	1	1	1	0	0	-	-
	2001	Mikkeli	11 964	11 964	25,3 %	4,0 %		972,70	74,7 %		1	1	0	1	0		
	2001	Ahtola	1 890	47 311	4,0 %			257,20	19,8 %		1	1	0	1	0		
	2007	Mikkeli	46 808	46 808	95,3 %	4,7 %		1301,94	76,6 %		1	1	0	1	0		
	2007	Haukivuori	2 292	49 100	4,7 %			396,65	23,4 %		1	1	0	1	0		
	2013	Mikkeli	48 800	48 800	88,7 %	8,9 %		1698,59	66,7 %		1	1	0	1	0		
	2013	Riistina	4 856	54 519	8,9 %	1,4 %		596,15	22,2 %		1	1	0	1	0		
	2013	Suomenniemi	763	54 519	1,4 %			283,72	11,1 %		0	0	0	0	1		
Mänttä-Vilppula	2009	Mänttä	6 341	11 656	54,4 %	45,6 %	10 604	95,98	13,1 %	684,4 %	1	1	1	0	1		
	2009	Vilppula	5 315	11 656	45,6 %			571,25	86,9 %		1	0	0	0	1		
Naantali	2009	Naantali	14 303	14 303	77,8 %	29,6 %	18 961	132,48	19,3 %	419,3 %	1	1	1	0	1		
	2009	Rymättylä	2 165	14 303	11,8 %			334,71	48,7 %		0	0	0	0	1		
	2009	Merimasku	1 659	14 303	9,0 %			85,38	12,4 %		0	0	0	0	1		
	2009	Velkua	264	18 381	1,4 %			156,40	19,7 %		0	0	0	0	1		
Oulu	2009	Oulu	131 940	131 940	97,4 %	36,4 %	198 525	449,62	29,7 %	763,1 %	1	1	1	0	1	10 %	0 %
	2009	Ylikiminki	3 512	135 452	2,6 %			1063,90	70,3 %		0/1	0/1	0	1	0		
	2013	Oulu	146 398	146 398	76,7 %			1513,52	39,0 %								
	2013	Haukipudas	19 053	146 398	10,0 %			1023,60	26,4 %		1	1	0	1	0		
	2013	Kiminki	13 320	146 398	7,0 %			398,02	8,7 %		1	1	0	1	0		
	2013	Oulunsalo	9 897	146 398	5,2 %			211,22	5,4 %		1	1	0	1	0		
	2013	Yli-Ii	2 179	180 847	1,1 %			789,26	20,4 %		0/1	0/1	0	1	0		
Parainen	2009	Parainen	12 264	12 264	79,6 %	25,6 %	15 457	477,96	8,6 %	1080,8 %	1	1	1	0	1		
	2009	Houtskari	621	12 264	4,0 %			566,81	10,2 %		0	0	0	0	1		
	2009	Ilmb	249	12 264	1,6 %			334,63	6,0 %		0	0	0	0	1		
	2009	Korpoo	846	12 264	5,5 %			2470,25	44,5 %		0	0	0	0	1		
	2009	Nauvo	1 428	15 408	9,3 %			1698,44	30,6 %		0	0	0	0	1		
Pori	2010	Pori	76 782	76 782	92,6 %	10,5 %	85 363	1372,18	80,5 %	50,3 %	1	1	1	0	1	0 %	-20 %
	2010	Noormarkku	6 158	82 940	7,4 %			332,06	19,5 %				0	1	0		
	2015	Pori	83 514	83 514	97,8 %			1704,24	82,7 %								
	2015	Lavia	1 904	85 418	2,2 %			357,74	17,3 %		1	1	0	1	0		
Raahе	2003	Raahе	17 161	17 161	73,8 %	53,1 %	25 165	1139,09	81,4 %	65,8 %			1	1	1	35 %	35 %
	2003	Paitjoki	6 095	23 256	26,2 %			280,20	18,6 %				1	1	0		
	2013	Raahе	22 639	22 639	88,2 %			1389,29	74,1 %								
	2013	Vihanti	3 020	25 659	11,8 %			486,64	25,9 %		1	1	0	0	1		



	<sup>1)</sup> yhd. vuosi	<sup>2)</sup> kunnan asukas-määrä yhd. heiteillä	<sup>2)</sup> kaupungin asukas-määrä yhd. järkeen	osuus asukas-määrästä heiteillä	<sup>2)</sup> asukas-määrä 31.12.2015	<sup>2)</sup> Pinta-ala yhd. heiteillä km <sup>2</sup>	osuus pinta-alaista yhd. heiteillä	Pinta-ala kassoi yhd. jälkeen	<sup>2)</sup> Ajantasainen asemakaava-alueen pinta-ala 01.10.2015	<sup>3)</sup> Laaditaan sitoa tonnitako 1=kylä, 2=ei 01=eiolla	<sup>4)</sup> Kinnestörekisterin pitäjä ilmoista 1=kunta 0=mmkos	Kinnestörekisterin pitäjä ei muuttunut (ml)	<sup>3)</sup> Toimien rekisteröinti kassoi ilmoitusten myötä	<sup>3)</sup> Kinnestörekisterin mukaisen tuloikäsvoitoksen myötä
Vaasa	2013	60 847		92,8 %	67 619	397,47	69,1 %	44,7 %	0/1	1	0	1		
	2013	4 727	65 674	7,2 %		177,66	30,9 %			0	0	0		
Äänekoski	2007	13 635		67,0 %	19 646	762,55	67,0 %	49,3 %		1	1		0 %	0 %
	2007	5 380		26,4 %		67,48	5,9 %			1	1			
	2007	1 326	20 341	6,5 %		308,35	27,1 %		0/1	0	0	1		
									33+5		34	55	24,2 %	6,3 %

ka 49,3 %

**Lähteet:**

- 1) Aiemmat kuntaliitokset. 2013. Verkkodokumentti. Kuntaliitto.  
<<http://www.kunnat.net/fi/palvelualueet/kuntaliitokset/aiemmatkuntaliitokset/Sivut/de.fault.aspx>>
- 2) Luettelo Suomen kunnista. 2016. Verkkodokumentti. Wikipedia  
<[https://fi.wikipedia.org/wiki/Luettelo\\_Suomen\\_kunnista](https://fi.wikipedia.org/wiki/Luettelo_Suomen_kunnista)>
- 2) Luettelo Suomen entisistä kunnista. 2016. Verkkodokumentti. Wikipedia.  
<[https://fi.wikipedia.org/wiki/Luettelo\\_Suomen\\_entisist%C3%A4\\_kunnista](https://fi.wikipedia.org/wiki/Luettelo_Suomen_entisist%C3%A4_kunnista)>
- 2) Väestö iän (1-v.), sukupuolen, siviilisäädyn ja kielen mukaan alueittain 1890 – 2015. Tilastokeskuksen P-X-Web-luokkamat. Verkkodokumentti. Tilastokeskus.  
<[http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Stafin\\_\\_vrm\\_\\_vaerak055\\_vaerak\\_tau\\_124.px?nid=0e0f6e7f-4835-4ba5-9cae-e68322c5da94](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Stafin__vrm__vaerak055_vaerak_tau_124.px?nid=0e0f6e7f-4835-4ba5-9cae-e68322c5da94)>
- 3) Kinnestörekisterin kunnaliitoksissa. 2016. Kinnestörekisterin pitäjätkassat. Sähköinen kysely 6/2016 ja 9/2016
- 4) Rekisterinpitäjät. 2016. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos.  
<<http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot/palvelut/verkkopalvelut/kinnestorekisterinpitajat>>

## Sähköisen kyselyn saatekirje

### Viitala Eila

---

**Aihe:** Kysely kiinteistörekisteriä pitävälle kaupungille toteutuneista kuntaliitoksista ja sitovasta tonttijaosta kaava-alueella

**Liitteet:** Sitovan tonttijaako, kysymykset.pdf

Hyvä vastaanottaja,

Olen Eila Viitala Jyväskylän kaupungista ja opiskelen Metropoliasa YAMK –tutkintoa.

**Työskentelen Jyväskylän kaupungilla** toimitusinsinöörinä ja mm. laadin sitovia tonttijaokoja vanhoille rakennuskaava-alueille, jotka Jyväskylän kaupunki otti kuntaliitoksessa (vuonna 2009) kiinteistörekisterin pitoon ja joille kaupunki päätti laatia sitovat tonttijaot.

Kuntaliiton laatiman tilaston mukaan **vastaavia kuntaliitoksia**, joissa on ollut yhtenä osapuolena kiinteistörekisteriä pitävä kaupunki, on vuoden 2000 jälkeen (maankäyttö- ja rakennuslaki voimassa) toteutunut kaikkiaan **noin 50 kpl**. Jokaisessa näistä liitoksista on jouduttu miettimään, onko sitovia tonttijaon laatiminen vanhoille rakennuskaava-alueille tarpeellista.

Olen tekemässä aiheesta **opinnäytetyötä**, jonka tarkoitus on **selvittää, kuinka vuoden 2000 jälkeen toteutuneissa kuntaliitoskaupungeissa on toimittu vanhoilla rakennuskaava-alueilla sitovan tonttijaon ja kiinteistönmuodostuksen osalta**.

Tavoitteena on saada selville mm. se,

- missä tapauksessa sitovan tonttijaon laatiminen on tarkoituksenmukaista ja milloin lähes tarpeetonta?
- minkälaisia haasteita ja ongelmia vanhat asemakaava-alueet ovat aiheuttaneet ja kuinka niistä on selvitty?
- mitä ajatuksia/ideoita teille on tullut kuntaliitoksen kokeneena ja
- mitkä niistä haluaisitte kertoa muille?

Tutkimuksen tuloksena voi tulla ilmi asioita, jotka koette suuriksi ongelmiksi ja joiden ratkaisemiseksi on syytä tehdä jopa lakimuutoksia.

Teidät on **valittu mukaan tähän kyselyyn 32 muun** kuntaliitoksen läpikäyneen kaupungin kanssa.

**Vastaaminen kyselyyn tapahtuu netin välityksellä**. Vastaukset tallentuvat kyselyohjelmaan vasta painettuasi "LÄHETÄ" painiketta kyselyn viimeisellä sivulla. Voit siis palata kysymyksiin uudestaan edellisen/seuraava painikkeiden avulla.

**Kyselyssä teiltä kysytään kysymyksiä**, jotka liittyvät mm. kiinteistörekisterin pitoon, sitovan tonttijaon laatimiseen, ajantasa-asemakaavan tekemiseen/laskemiseen (geodeettinen laskenta), kiinteistönmuodostukseen, maastomittauksiin, ulkoiisiin ja sisäisiin asiakkaisiin. Sähköpostin liitteenä on luettelo kaikista kyselyn kysymyksistä.

Kyselyyn **vastaaminen kannattaa tehdä ryhmänä** ja niin, että mukana on mahdollisuuksien mukaan henkilöitä edellä mainituilta osaamisalueilta.

Kyselyyn **vastaamisella on merkitystä** niin tutkimustyön kuin asian parissa työskentelevien kaupungin **työntekijöiden näkökulmasta**. Kyselyn avulla saadaan paljon arvokasta tietoa ja opinnäytetyö tulee keräämään vastaukset yksin kansin kaikkien käytettäväksi.

Opinnäytetyö julkaistaan netissä sen valmistuttua.

Linkki kyselyyn: <https://www.webpolsurveys.com/S/63E8F4CC4D87E2DB.par>

**Jos posti on tullut mielestäsi teidän organisaatiossa väärälle henkilölle tai haluat jakaa sen muiden kanssa. Oletko ystävällinen ja välität viestin eteenpäin.**

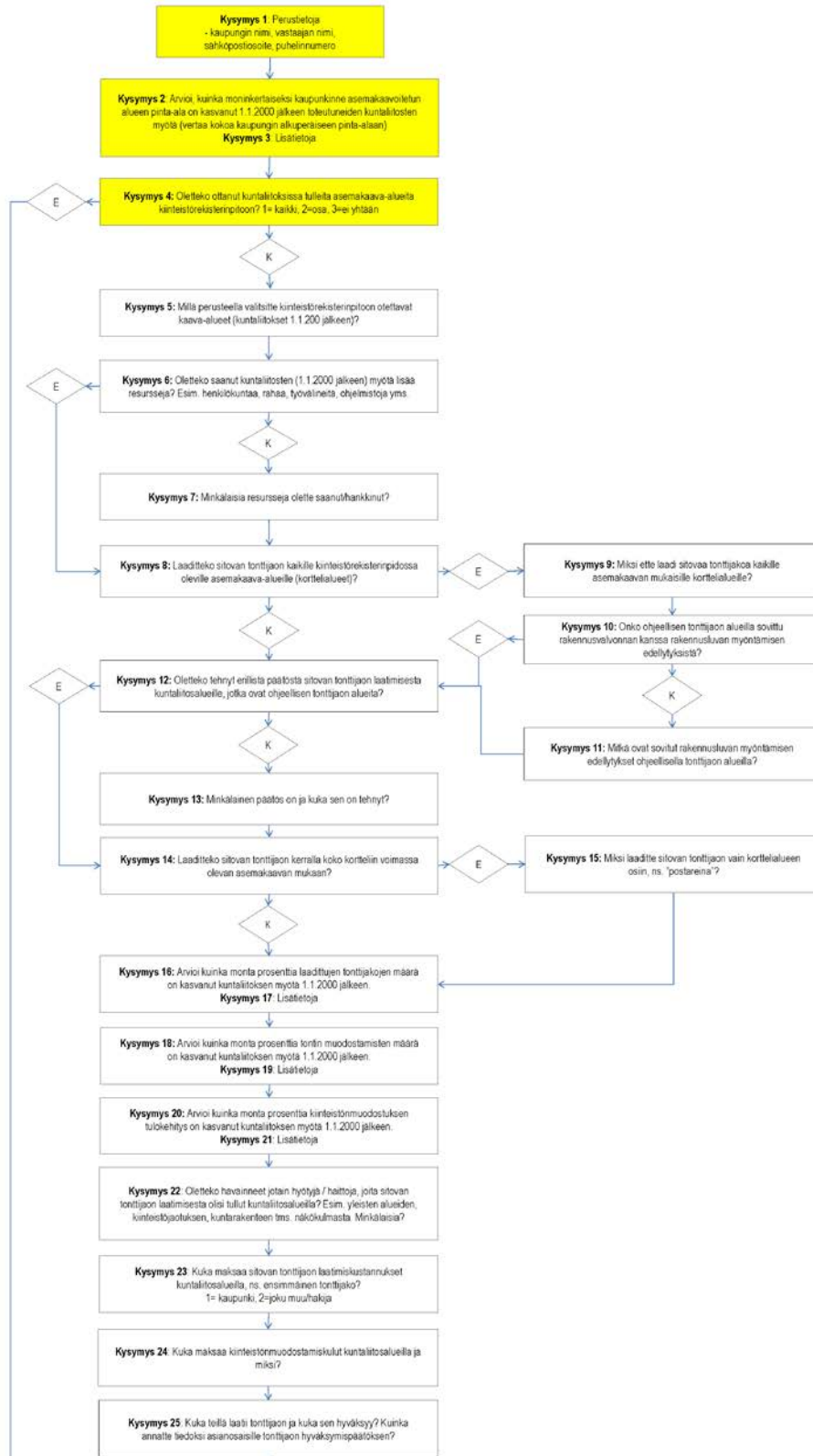
Tutkimusterveisin ja yhteistyöstä kiittäen

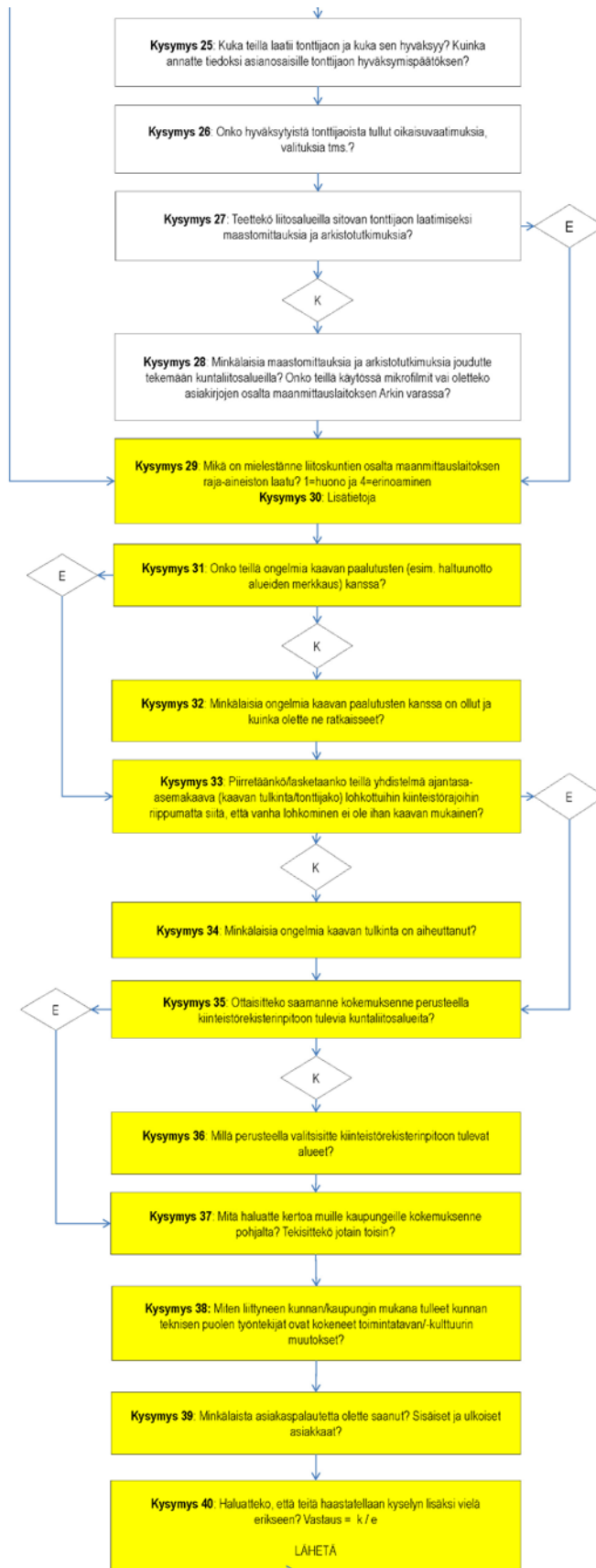
Eila Viitala  
toimitusinsinööri  
Jyväskylän kaupunki

Lisätietoja:  
[eila.viitala@jkl.fi](mailto:eila.viitala@jkl.fi)  
014 266 5086



## Kaavio Webropolilla toteutetusta sähköisestä kyselystä





## Sähköisen kyselyn kysymykset (luettelo)

### Sitovan tonttijako, kysely kiinteistörekisterinpitäjille

- Kysymys 1: Perustietoja  
- kaupungin nimi, vastaajan nimi, sähköpostiosoite, puhelinnumero
- Kysymys 2: Arvioi, kuinka moninkertaiseksi kaupunkinne asemakaavoitetun alueen pinta-ala on kasvanut 1.1.2000 jälkeen toteutuneiden kuntaliitosten myötä (vertaa kokoa kaupungin alkuperäiseen pinta-alaan)
- Kysymys 4: Oletteko ottanut kuntaliitoksissa tulleita asemakaava-alueita kiinteistörekisterinpitoon? 1= kaikki, 2=osa, 3=ei yhtään
- Kysymys 5: Millä perusteella valitsitte kiinteistörekisterinpitoon otettavat kaava-alueet (kuntaliitokset 1.1.200 jälkeen)?
- Kysymys 6: Oletteko saanut kuntaliitosten (1.1.2000 jälkeen) myötä lisää resursseja? Esim. henkilökuntaa, rahaa, työvälineitä, ohjelmistoja yms.
- Kysymys 7: Minkälaisia resursseja olette saanut/hankkinut?
- Kysymys 8: Laaditteko sitovan tonttijaon kaikille kiinteistörekisterinpidossa oleville asemakaava-alueille (korttelialueet)?
- Kysymys 9: Miksi ette laadi sitovaa tonttijakoa kaikille asemakaavan mukaisille korttelialueille?
- Kysymys 10: Onko ohjeellisen tonttijaon alueilla sovittu rakennusvalvonnan kanssa rakennusluvan myöntämisen edellytyksistä?
- Kysymys 11: Mitkä ovat sovitut rakennusluvan myöntämisen edellytykset ohjeellisella tonttijaon alueilla?
- Kysymys 12: Oletteko tehnyt erillistä päätöstä sitovan tonttijaon laatimisesta kuntaliitosalueille, jotka ovat ohjeellisen tonttijaon alueita?
- Kysymys 13: Minkälainen päätös on ja kuka sen on tehnyt?
- Kysymys 14: Laaditteko sitovan tonttijaon kerralla koko kortteliin voimassa olevan asemakaavan mukaan?
- Kysymys 15: Miksi laaditte sitovan tonttijaon vain korttelialueen osiin, ns. "postareina"?
- Kysymys 16: Arvioi kuinka monta prosenttia laadittujen tonttijakojen määrä on kasvanut kuntaliitoksen myötä 1.1.2000 jälkeen.
- Kysymys 18: Arvioi kuinka monta prosenttia tontin muodostamisten määrä on kasvanut kuntaliitoksen myötä 1.1.2000 jälkeen
- Kysymys 20: Arvioi kuinka monta prosenttia kiinteistönmuodostuksen tulokehitys on kasvanut kuntaliitoksen myötä 1.1.2000 jälkeen.
- Kysymys 22: Oletteko havainneet jotain hyötyjä / haittoja, joita sitovan tonttijaon laatimisesta olisi tullut kuntaliitosalueilla? Esim. yleisten alueiden, kiinteistöjaotuksen, kuntarakenteen tms. näkökulmasta. Minkälaisia?

Kysymys 23: Kuka maksaa sitovan tonttijaon laatimiskustannukset kuntaliitosalueilla, ns. ensimmäinen tonttijako? 1= kaupunki, 2=joku muu/hakija

Kysymys 24: Kuka maksaa kiinteistönmuodostamiskulut kuntaliitosalueilla ja miksi?

Kysymys 25: Kuka teillä laatii tonttijaon ja kuka sen hyväksyy? Kuinka annatte tiedoksi asianosaisille tonttijaon hyväksymispäätöksen?

Kysymys 26: Onko hyväksytyistä tonttijaosta tullut oikaisuvaatimuksia, valituksia tms.?

Kysymys 27: Teettekö liitosalueilla sitovan tonttijaon laatimiseksi maastomittauksia ja arkistotutkimuksia?

Kysymys 28: Minkälaisia maastomittauksia ja arkistotutkimuksia joudutte tekemään kuntaliitosalueilla? Onko teillä käytössä mikrofilmit vai oletteko asiakirjojen osalta maanmittauslaitoksen Arkin varassa?

Kysymys 29: Mikä on mielestänne liitoskuntien osalta maanmittauslaitoksen raja-aineiston laatu? 1=huono ja 4=erinoaminen

Kysymys 31: Onko teillä ongelmia kaavan paalutusten (esim. haltuunotto alueiden merkkaus) kanssa?

Kysymys 32: Minkälaisia ongelmia kaavan paalutusten kanssa on ollut ja kuinka olette ne ratkaisseet?

Kysymys 33: Piirretäänkö/lasketaanko teillä yhdistelmä ajantasa-asemakaava (kaavan tulkinta/tonttijako) lohkottuihin kiinteistörajoihin riippumatta siitä, että vanha lohkominen ei ole ihan kaavan mukainen?

Kysymys 34: Minkälaisia ongelmia kaavan tulkinta on aiheuttanut?

Kysymys 35: Ottaisitteko saamanne kokemuksenne perusteella kiinteistörekisterinpitoon tulevia kuntaliitosalueita?

Kysymys 36: Millä perusteella valitsisitte kiinteistörekisterinpitoon tulevat alueet?

Kysymys 37: Mitä haluatte kertoa muille kaupungeille kokemuksenne pohjalta? Tekisittekö jotain toisin?

Kysymys 38: Miten liittyneen kunnan/kaupungin mukana tulleet kunnan teknisen puolen työntekijät ovat kokeneet toimintatavan/-kulttuurin muutokset?

Kysymys 39: Minkälaista asiakaspalautetta olette saanut? Sisäiset ja ulkoiset asiakkaat?

Kysymys 40: Haluatteko, että teitä haastatellaan kyselyn lisäksi vielä erikseen? Vastaus = k / e

## Sähköpostilla lähetetyt lisäkysymykset

### Sitovan tonttijako, lisäkysymykset kiinteistörekisterinpitäjille

- Onko kuntaliitos alueilla voimassa olevia vanhoja rakennuskaavoja (nyk. asemakaavoja), joissa mmlaitos on kiinteistörekisterin pitäjänä?
- Onko kaavantulkinta teidän hallussa näillä ohjeellisen tonttijaon alueilla? Toisin sanoen teettekö geodeettisen laskennan ohjeellisen tonttijaon alueilla maanmittauslaitoksen tekemiä toimituksia varten vai toisinpäin?
- Pidättekö yllä ajantasa-asemakaavaa kaikilla ohjeellisen tonttijaon alueilla (ns. liitos-alueilla) omassa karttajärjestelmässä?
- Oletteko harkinnut näillä alueilla olevan asemakaavan (ent. rakennuskaavan) kokonaan kumoamista ja yleiskaavan/kyläkaavan laatimista näille alueille?